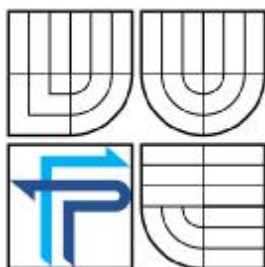




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANCÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

NÁVRH OPTIMALIZACE ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V ČR

SUGGESTION OF THE OPTIMALIZATION OF A METHOD OF HOUSING FINANCING IN
THE CZECH REPUBLIC

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

LUCIE POMICHÁLKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.

BRNO 2008

Abstrakt

Tato bakalářská práce je zaměřena na analýzu možností financování bydlení v České Republice. Nejprve popisuje základní charakteristiky trhu s byty. Dále představuje možnosti financování bydlení pomocí různých nástrojů finančního trhu, především pak teoretické a praktické aspekty stavebního spoření a hypotečního úvěru. Pro daný typ investora navrhuji způsoby financování jeho bytových potřeb. Následně porovnávám výhody, nevýhody a finanční náročnost jednotlivých variant a doporučuji optimální řešení pro tohoto investora.

Abstract

This bachelor's thesis is focused on analysing the options of housing financing in the Czech Republic. In the first instance this bachelor's thesis describes basic characteristics of the property market. Then it shows the options of housing financing by means of financial market tools, especially theoretical and practical aspects of building saving and mortgage credit. I suggest several methods of housing financing for a concrete client. Then I compare the advantages, disadvantages and financial demands of the individual alternates and recommend the optimal solution of housing financing for this client.

Klíčová slova

stavební spořitelna, banka, stavební spoření, hypoteční úvěr, úroková sazba, zajištění

Keywords

building society, bank, building saving, mortgage, interest rate, collateral

Bibliografická citace mé práce

POMICHÁLKOVÁ, L. *Návrh optimalizace způsobu financování bydlení v ČR*.
Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2008. 62 s. Vedoucí
bakalářské práce Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb. o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 21. května 2008

Podpis

Poděkování

Mnohokrát děkuji vedoucímu mé bakalářské práce, Ing. Stanislavu Škapovi Ph.D., za praktické připomínky, cenné rady, vedení a odbornou pomoc při zpracování mé bakalářské práce.

Úvod	9
1 Bydlení a jeho základní specifiká.....	10
1.1 Byt jako pojem	10
1.2 Struktura bytového fondu v České republice.....	11
1.2.1 Sektor vlastnického bydlení.....	12
1.2.2 Soukromý nájemní sektor.....	13
1.2.3 Sektor obecních nájemních bytů	13
1.2.4 Družstevní sektor	14
1.3 Byt jako předmět trhu	14
1.3.1 Ekonomické postavení nabídky na trhu bytů	15
1.3.2 Ekonomické postavení poptávky na trhu bytů	16
1.3.3 Trh bytů a vztah nabídky a poptávky	17
1.4 Cena nemovitosti.....	17
2 Bydlení z pohledu daňové soustavy	19
2.1 Daň z převodu nemovitostí.....	19
2.2 Daň z nemovitostí.....	20
2.3 Daň z příjmů	21
3 Možnosti financování bydlení	22
3.1 Nájem nebo vlastní bydlení	22
3.2 Stavební spoření.....	23
3.2.1 Úvěr ze stavebního spoření.....	25
3.2.2 Překlenovací úvěr	26
3.2.3 Státní podpora SS	27
3.3 Hypoteční úvěry	29
3.3.1 Typy hypotečních úvěrů	29
3.3.2 Poskytování hypotečních úvěrů.....	30
3.3.3 Splácení hypotečních úvěrů	31
3.3.4 Podpory hypotečního úvěrování na bydlení.....	32
3.4 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření	33

3.5	Kombinace hypotečního úvěru s investičním životním pojištěním	34
3.6	Hypoteční úvěr kombinovaný s investicemi do podílových fondů.....	34
3.7	Úvěry od státu	35
4	Návrh financování bydlení.....	37
4.1	Modelová situace.....	37
4.2	Nájemní bydlení	38
4.3	Hypoteční úvěr	40
4.4	Kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění	44
4.5	Stavební spoření.....	46
4.6	Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření	48
4.7	Kombinace hypotečního úvěru a Úvěru 300.....	49
4.8	Kombinace hypotečního úvěru, Úvěru 300 a stavebního spoření	50
4.9	Zhodnocení a vlastní doporučení	52
5	Závěr.....	55
	Seznam literatury.....	58
	Seznam tabulek a grafů.....	60
	Seznam zkratk.....	61
	Seznam příloh	62

Úvod

Potřeba bydlení jako taková, je v jistém slova smyslu odlišná od ostatních lidských potřeb, ať už na ni nahlížíme z jakéhokoliv pohledu – sociálního, politického či ekonomického. Dle prvního zmíněného jde o potřebu základní, jedinečnou, nekompensovatelnou a do určité míry též ovlivňující některé osobnostní složky jeho uživatele. Neméně důležitý je pohled politický. Každý stát prosazuje svou vlastní bytovou politiku, v České republice se jí věnuje Ministerstvo pro místní rozvoj, jehož strategii schvaluje vláda. Jedním ze základních cílů je učinit opatření a potřebné kroky zaměřené na ty skupiny obyvatel, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou či nedokáží. Posledním ze zmíněných pohledů je pohled ekonomický, z něhož na potřebu bydlení nahlíží i tato bakalářská práce.

Lidé řeší problematiku financování bydlení z důvodu zakládání či rozrůstání rodiny, stěhování či efektivního uložení volných finančních prostředků za účelem jejich pozdějšího zhodnocení. V současné době, kdy v poptávka po bydlení výrazně převyšuje nabídku, rostou ceny nemovitostí v České republice závratným tempem. Ne každý z těch, kdo sní o vlastním bydlení má dostatek finančních prostředků v hotovosti. Vedle možnosti šetřit peníze po dlouhá léta se tu naštěstí nabízí možnost použít finanční prostředky získané formou půjčky a také využít možnosti poskytovaných státních příspěvků.

V současné době existuje na tuzemském finančním trhu nepřeberné množství produktů sloužících k financování pořízení nového bydlení a výběr optimálního způsobu, tedy finančně nejvýhodnějšího, se liší v závislosti na konkrétních charakteristikách jednotlivých tipů investorů. Pro laickou veřejnost - investora bez ekonomického vzdělání je tak téměř nemožné orientovat se v množství nabízených produktů, zaznamenávat průběžně novinky z této oblasti a ve finále správně a přesně vyhodnotit variantu, která je z hlediska úspory finančních prostředků i rizikovosti právě pro něj nejvýhodnější.

1 Bydlení a jeho základní specifiky

1.1 Byt jako pojem

Byt. Každý z nás v nějakém bydlíme, ať už s menší či větší spokojeností. Každý z nás si pod tímto pojmem může představit něco jiného, ať už je to klasický 3+1 v panelovém domě na okraji sídliště, dvoupatrová vila s vlastním pozemkem, či místnost na ubytovně nebo chata u lesa. Lze však „byt“ definovat nějak jednotně? Existuje někde výčet parametrů, které musí být splněny, abychom mohli oprávněně nazývat „byt“ bytem?

Skutečností je, že byt se stává běžně předmětem občanskoprávních vztahů. S byty se obchoduje, byty se pronajímají i darují. Zdánlivě se tedy nabízí jednoduché řešení, hledat odpověď na otázku vztahující se k definování bytu v Občanském zákoníku. Problém je však v tom, že stávající znění Občanského zákoníku (Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník) byt jako takový vůbec nedefinuje.

Pokud bychom chtěli vysvětlit „byt“ dle *Zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)*, dostane se nám poměrně lakonického vysvětlení, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Podrobněji už se této problematice věnuje *Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj z roku 1998 č.137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu*, která stanovuje hned několik norem, z nichž uvádím například:

- Ø byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen
- Ø pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m² (další obytná místnost nejméně 8m²)

- Ø Světla výška místností musí být alespoň 2600 mm v obytných místnostech (2300mm v podkrovních obytných místnostech)
- Ø úroveň podlahy obytné místnosti musí ležet alespoň 150 mm nad upraveným terénem pozemku hraničícím s touto místností
- Ø u každého bytu musí být alespoň jeden záchod a jedna koupelna. Záchod nesmí být přístupný přímo z pobytové místnosti nebo z obytné místnosti, jde-li o jediný záchod v bytě
- Ø všechny byty musí být prosluněny. Byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností (při posuzování proslunění se vychází z normových hodnot)
- Ø obytné místnosti musí mít zajištěno dostatečné denní osvětlení, přímé větrání a musí být dostatečně vytápěny s možností regulace tepla [20]

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že rozhodující pro vymezení místnosti či souboru místností jako bytu je pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, zda tato místnost (soubor místností) je způsobilá k trvalému užívání, resp. je určena k trvalému bydlení. Podstatný je přitom vždy kolaudační stav. Teprve existuje-li toto platné rozhodnutí, můžeme s bytem nakládat jako s předmětem občanskoprávních vztahů, tedy jej prodat nebo například pronajmout.

1.2 Struktura bytového fondu v České republice

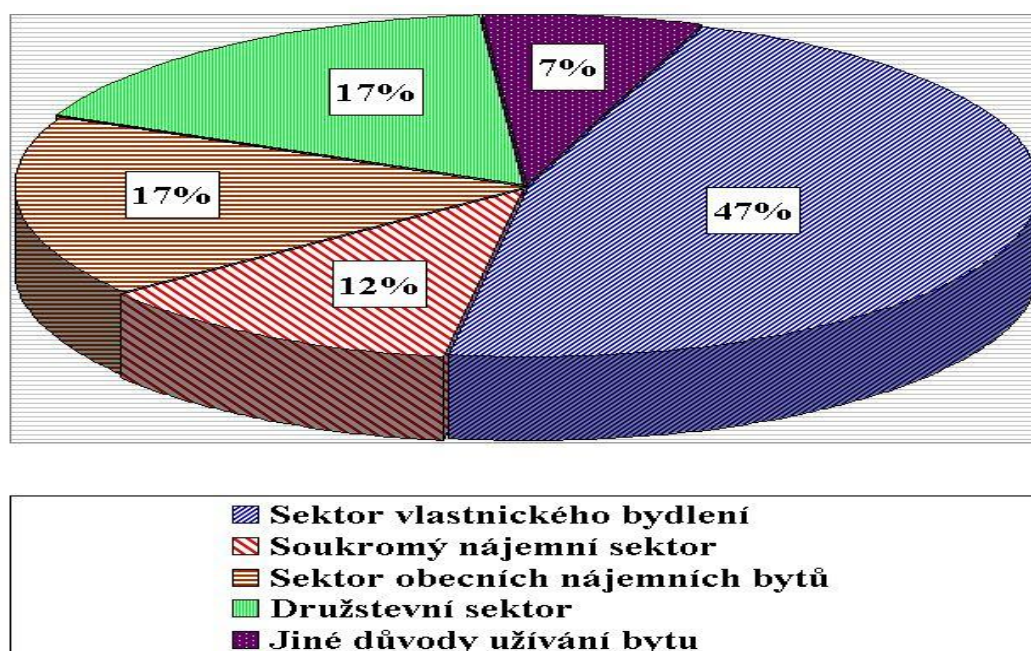
Trh bytů lze dělit z několika hledisek. Na byty můžeme nahlížet z hlediska jejich druhu (například rodinné domy, byty v panelových domech, atd.), či například z hlediska vlastníků bytů. Podle charakteru vlastnictví lze v praxi rozdělit trh s byty do těchto sektorů:

- Ø sektor vlastnického bydlení
- Ø soukromý nájemní sektor
- Ø sektor obecních nájemních bytů (= veřejný sektor)
- Ø družstevní sektor

Ø ostatní

Následující graf znázorňuje poměr zastoupení jednotlivých sektorů bydlení z celkového bytového fondu České Republiky. Údaje jsou uváděny v procentech a vychází z Posledního sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v roce 2001.

Graf č. 1: Základní sektory bydlení v ČR



Zdroj: Sčítání lidí domů a bytů 2001, údaje dostupné z portálu MMR [15]

Z grafu je patrné, že největší, téměř poloviční zastoupení tvoří Sektor vlastnického bydlení, který je znázorněn modrou barvou. Pouze 17 % všech bytů tvoří sektor obecních nájemních bytů a stejnou část zaujímají také byty ve vlastnictví družstev.

1.2.1 Sektor vlastnického bydlení

Nejen z hlediska domácností se jedná o ideální formu bydlení, zvláště jsou-li splaceny úvěry spojené s pořízením nemovitosti. Vlastnické bydlení představuje jak

vhodnou investici, tak obvykle komfortní způsob bydlení; je nejžádanější formou bydlení a má vysoký společenský status. Vlastnické bydlení však může být spojeno i s problémy: Dojde-li k poklesu cen nemovitostí před splacením úvěru, může být zůstatek dluhu vyšší než hodnota zastavené nemovitosti. Problémem může také být nedostatek peněz na splátky úvěru, na údržbu, v případě poklesu příjmů. Vlastnické bydlení představuje kapitál; existují schémata, která umožňují starým lidem přeměnit tento vázaný kapitál v disponibilní peněžní prostředky, aniž by tím přišli o bydlení. [28]

1.2.2 Soukromý nájemní sektor

Nájemního bydlení spočívá v tom, že uživatel a vlastnické právo nemá jedna a tatáž osoba. V praxi to vypadá tak, že osoba s vlastnickým právem k bytu tento byt za úplat a na základě sepsané nájemní smlouvy pronajímá osobě, které tímto vzniká po stanovenou dobu užívatelské právo. S nájemním bydlením se nejčastěji setkáváme v bytových domech ve městech, méně pak v rodinných domech.

1.2.3 Sektor obecních nájemních bytů

Provozovateli tohoto typu bydlení jsou obce. Ve veřejném sektoru je nejčastěji uplatňováno nákladové nájemné, popř. nájemné jehož výše je odvozena od příjmů nájemců a nedosahuje nákladové úrovně (v takovém případě musí být provoz nájemních domů dotován). Relativně nízké nájemné vytváří nadměrnou poptávku po tomto typu bydlení, která však nemůže být uspokojena. Z tohoto důvodu a také proto, aby bylo zachováno sociální zaměření tohoto typu bydlení, se při alokaci tohoto bytového fondu často uplatňuje nějaký přidělový systém např. v podobě pořadníků. Neuspokojená poptávka spolu s přidělovým systémem realizovaným prostřednictvím veřejné správy jsou často zdrojem korupce.

Často diskutovanou otázkou je privatizace obecních nájemních bytů. Předmětem sporů bývá hlavně prodejní cena, jejímž základem může být buď účetní

cena, nebo tržní cena; v obou případech jsou pak většinou kupujícím poskytovány nějaké slevy. [28]

1.2.4 Družstevní sektor

V podstatě jde o participaci a rozsáhlá uživatelská práva nájemců; podle konkrétní právní úpravy týkající se především obchodovatelnosti členských podílů se toto bydlení blíží buď nájemnímu, nebo vlastnickému bydlení. [28]

1.3 Byt jako předmět trhu

Byt je rozhodujícím prvkem v systému uspokojování potřeby bydlení. Charakter této potřeby určuje, že byt jako předmět se odlišuje od ostatních předmětů uspokojujících potřeby lidí především svými naturálně věcnými vlastnostmi.

Byt je součástí všeobecného tržního systému. V tomto smyslu se neodlišuje od ostatních druhů zboží. Jeho odlišnost spočívá v tom, že uplatnění všeobecných tržních principů je determinováno odlišnými, objektivně existujícími ekonomickými podmínkami vzniku nabídky a z toho vyplývajícím vztahem k poptávce. Velmi významné je také to, že uspokojuje mimořádně důležitou základní a společensky významnou lidskou potřebu. V důsledku toho výstavba a užití části bytů nepodléhá všeobecným tržním principům, ale je určována převážně sociálními kritérii. Uvedené skutečnosti jsou tím, čím se parciální trh bytů odlišuje od parciálních trhů jiných předmětů osobní potřeby lidí. V tom spočívá tzv. „zvláštnost“ bytů a jejich trhu v rámci všeobecného tržního systému.

Byty řadíme mezi takzvané diferencované výrobky. Tento jejich charakter určuje, že trh s byty je nepružným trhem a to také z toho důvodu, že byt je nepřemístitelný, tedy má svoji „prostorovou určenost“. Díky této vlastnosti má trh bytů také charakter místního trhu.

Trh bytů jako součást obecného tržního systému je ovládán tržními principy jako kterýkoliv jiný trh. Také na tomto trhu se střetává nabídka s poptávkou a principy

ekvivalence směny platí i u trhu bytů. Vzájemná směna se v zásadě uskutečňuje v momentě, kdy cena nájemného uspokojí nabízející i poptávající stranu. V zásadě platí, že v případě převisu nabídky nad poptávkou dochází k poklesu nájemného a nevyužití části bytů, v opačném případě dochází k neuspokojení poptávky.

Trh bytů však vykazuje určité rozdíly, oproti trhům jiného zboží. Tyto rozdíly vyplývají především z charakteru potřeby bydlení a sociálních důsledků, které nastávají v důsledku neuspokojené poptávky. Bylo již zdůrazněno, že bydlení je mimořádně citlivou sociálně politickou otázkou, nutno však zdůraznit, že specifické rysy trhu s byty mají svůj základ ve faktorech ekonomického charakteru. Objektivně existující ekonomické podmínky určující podstatu a charakter trhu bytů jsou základem jeho specifických rysů. [2]

1.3.1 Ekonomické postavení nabídky na trhu bytů

Ekonomické postavení nabídky bytů je určováno přirozeným monopolem vlastnictví stavebního pozemku, který je nereprodukovatelným zdrojem. Byty řadíme mezi tzv. diferencované výrobky. V důsledku toho má nabídka jednoznačně individualizovaný charakter. Prostorová určenost bytu je dalším faktorem, který determinuje trh bytů jako nepružný trh. Monopol vlastnictví vede ke vzniku polohové diferenciální renty.

Dlouhodobá fyzická životnost bytových domů a bytů určuje dlouhou dobu návratnosti vynaložených investičních prostředků. Tato nevýhoda je však vyvažována značnou mírou jistoty a velmi nízkou mírou rizika. Jen ve zcela mimořádných případech vzniká nebezpečí bankrotu a hrozí převis nabídky nad poptávkou s následným poklesem ceny nájemného. Pokud k tomu dochází, má převážně lokální charakter vyvolaný prostorovou realokací obyvatelstva.

K výstavbě bytů se přistupuje až vzniká efektivní potřeba a je to únosné z hlediska dosažení alespoň minimální míry zisku.

Výsledkem komplexu uvedených skutečností je trvalá tendence relativně nedostatečného toku soukromého kapitálu do bytové výstavby. Lze stanovit, že kapitál, který hledá uplatnění právě v bytové výstavbě je kapitálem zvláštního druhu. Může se

jednat o kapitál, který nenachází uplatnění v jiných odvětvích a nebo kapitál, kterému vyhovují očekávání odpovídající podmínkám podnikání v této oblasti, tzn. nižší výnosnost a dlouhodobá návratnost spojené s relativně vysokou jistotou podnikání. [2]

1.3.2 Ekonomické postavení poptávky na trhu bytů

Agregátní poptávka po bytech je v zemích, které neprožívají politické, sociální a ekonomické otřesy, určována těmito skutečnostmi:

- Ø trvalým růstem životní úrovně obyvatelstva,
- Ø růstem populace a počtu domácností

Výsledkem je nejen potřeba výstavby nových bytů, ale také zvyšování nároků na kvalitu bydlení. Rostou požadavky na obytnou i ostatní plochu, zvyšování vybavenosti bytů a bytových domů a jejich okolí, zlepšování služeb, ale také kvalitativní vyšší úroveň bydlení. K poklesu kvality bydlení dochází jen ve výjimečných situacích. Zkušenost České republiky dokazuje, že nedostatečná úroveň bydlení nezůstává bez vlivu na vývoj populace.

Výrazným rysem poptávky po bytech je její individuální charakter. To je dáno sociální, věkovou a profesní strukturou domácností. Tato struktura podléhá změnám v čase. Uvedený charakter poptávky je dále posilován její prostorovou strukturou. Prostorová alokace činností lidí a domácností určuje její prostorový rozsah. Tento rozsah je různý v závislosti od mnoha faktorů, jako například stav a funkce dopravní infrastruktury, sociální status domácnosti resp. dominantní osoby domácnosti, druhu bydlení, zdravotního stavu členů domácnosti atd., nicméně lze stanovit určitý prostorový okruh poptávky. Tento okruh vlastně vymezuje prostorový rozsah místního trhu s byty, resp. rozsah trhu pro jednotlivé druhy bytů.

V důsledku toho je charakteristickým rysem poptávky po bydlení to, že má vlastně dva stupně:

- Ø hledání potřebného místa bydlení, které je velmi silně ovlivněno nabídkou pracovních míst, zaměstnání,

Ø hledání bytu odpovídajícího velikostí a vlastnostmi, druhem a vybavením v rámci dané lokality nebo jejím bezprostředním okolí. Jde také o prostorovou alokaci, nicméně v rámci dané lokality.

Jestliže hledání místa bydlení v prvním případě lze nazvat makroalokací, pak ve druhém případě lze hovořit o mikroalokaci v rámci daného sídla. Prostorově je poptávka po bytech velmi silně ovlivněna trhem pracovní síly. Kromě toho je také silně ovlivněna sklonem obyvatelstva k mobilitě místa bydlení. Sociologické průzkumy ukazují, že 46% z nás nikdy v životě nezměnilo obor zaměstnání, polovina Čechů se nikdy nepřestěhovala mimo hranice svého okresu. U nás je zakořeněna malá mobilita, nedostatečná přizpůsobivost nové prostorové alokaci pracovních aktivit, a to neodpovídá modernímu trhu práce. Pro srovnání, průměrný Američan se prý stěhuje sedmáctkrát za život. S tím mají mimochodem značné problémy zahraniční firmy, které jsou velmi náročné na přizpůsobivost a schopnost pohybovat se na trhu pracovních sil. [2]

1.3.3 Trh bytů a vztah nabídky a poptávky

Uvedené objektivně existující znaky nabídky vedou k tomu, že pronajímatel má ve vztahu k nájemníkovi podstatně silnější pozici. Ta je dále posilována tím, že trvalou tendencí na trhu s byty je více či méně zjevný převis poptávky nad nabídkou a relativní nedostatek bytů. Jen v málokteré zemi existuje na trhu s byty rovnovážný stav. To se týká především tzv. nájemních bytů. Tato nerovnováha nevylučuje rovnováhu na parciálním trhu rodinných domů. [2]

1.4 Cena nemovitosti

Cena nemovitosti je určena nabídkou a poptávkou na trhu, podobně jako je tomu u jiného zboží. Je-li na trhu převaha kupujících, jsou ochotni platit i vyšší cenu, která tímto roste, a naopak. Při převaze prodávajících je prodávající vděčen, když prodá

i za nižší cenu, a tím cena klesá. Obecně platí, že při hospodářské recesi je poptávka po nemovitostech nižší, a proto jejich ceny klesají, a naopak, při prosperitě ekonomiky ceny rostou. To jsou výkyvy z krátkodobého hlediska.

Po odhlédnutí od nákladů, které jsou s udržováním nemovitostí spojené, od výkyvů trhu, od atraktivity lokality a dalších faktorů, se dá říci, že cena nemovitostí v průběhu času roste. Z dlouhodobého hlediska jejich reálná cena neklesá a může mírně růst. Velice zhruba se dá říci, že cena nemovitostí roste podobně jako inflace. Dobře udržovaná nemovitost neztrácí svoji hodnotu, proto se investice do nemovitostí také často doporučuje pro ochranu peněz před inflací. [7]

2 Bydlení z pohledu daňové soustavy

Vlastnictví standardní formy bydlení, tedy bytu nebo domu, je mimo jiné spojeno s povinností přiznávat k této nemovitosti daně. Tyto daně se dají rozdělit do skupin hned dle několika hledisek, například dle toho, zda nemovitost teprve kupujeme, či zda jsme již jejím vlastníkem, nebo také dle toho, zda nemovitost užíváme pro uspokojení vlastních bytových potřeb, či ji pronajímáme nájemci za účelem uspokojení jeho bytových potřeb, potažmo za účelem vlastního příjmu z tohoto pronájmu. Daně, které se tedy přímo našeho bydlení dotýkají, jsou v zásadě tyto:

- Ø Daň z převodu nemovitostí
- Ø Daň z nemovitostí
- Ø Daň z příjmů

Nutno podotknout, že zde neuvažujeme bezúplatné nabytí vlastnictví, tedy darování bytu či jeho zdědění. U těchto variant by bylo nutné ještě počítat s darovací daní a daní dědickou. Tyto tři typy daně jednak fungují na stejném principu jako daň z převodu nemovitostí a jednak jsou také shrnuty v jednom jediném zákoně, konkrétně jde o *Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí*. Obojí je důvodem, proč bývají často zahrnovány do jedné skupiny, označované jako tzv. „trojdaní“.

2.1 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí upravuje *Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí*, který definuje následující:

Předmětem této daně je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem.

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí se stává převodce, tedy prodávající. Ovšem nabyvatel nemovitosti (kupující) se v tomto případě stává ručitelem za zaplacení daně.

Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu¹, platná v den nabytí nemovitosti

Sazba daně pak činí 3% z takto zjištěného základu daně.

Lhůta pro podání daňového přiznání běží do konce třetího měsíce po zápisu vkladu do katastru nemovitostí.² [23]

2.2 Daň z nemovitostí

Daň, která vyplývá z držby domu či bytu je upravena *Zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí*. Dle tohoto zákona vyplývá pro majitele nemovitostí následující:

Předmětem této daně jsou na území České republiky stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu, dále stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené, a také byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Podtrženo sečteno, patří sem veškeré stavby na území České Republiky.

Poplatníkem daně je vlastník stavby nebo bytu.

Základ daně ze stavby je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m². Základem daně z bytu je výměra podlahové plochy bytu v m², vždy k 1.lednu zdaň období.

Sazba daně se pak skládá ze dvou částí, jednak ze „základní sazby“ daně, a jednak z jejího dalšího navýšení. Základní sazba daně v současné době činí u obytných domů 1 Kč za 1 m² zastavěné plochy (může se navyšovat za nadzemní podlaží), u bytů pak 1 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy. Základní, případně navýšená sazba, se dále ještě násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu.

Lhůta pro podání daňového přiznání k dani z nemovitosti je do 31. ledna roku následujícího po roce, kdy nemovitost přešla pod nového majitele. Daňové přiznání

¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

² Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků

stačí podat pouze jednou, uvede se do něj výměra, účel užití nemovitosti a daň již vyměří příslušný FÚ. [24]

2.3 Daň z příjmů

Při spekulacích nad způsoby financování budoucího bydlení není od věci, prostudovat též *Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů*, jelikož nám může poskytnout nejednu výhodu během některých způsobů financování, například:

Od základu daně z příjmů si majitel hypotečního úvěru může odečíst zaplacené úroky, a to až do výše 300 000 Kč ročně, což vyplývá z § 15 odstavce 10 tohoto zákona:

„Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300.000,- Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více, odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem.“

Stejně tak je možné odečíst si od základu daně i úroky z úvěru ze stavebního spoření. Úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory jsou od daně z příjmů osvobozeny. Naopak při prodeji nemovitosti může část zisku prodávajícího podléhat dani z příjmů fyzických osob.

Poplatníkem je vždy prodávající, tedy ten, komu vznikne příjem.

V řadě případů je ovšem příjem z prodeje nemovitosti od daně z příjmů **osvobozen**, splňuje-li podmínku tzv. časového testu 5 let. Pětiletá lhůta zajišťující osvobození od daňové povinnosti se zkracuje na dva roky, pokud se jedná o nemovitost, ve které měl prodávající svoje bydliště po tyto zmíněné dva roky. Osvobození je možno dosáhnout i v případě, že prostředky získané prodejem poplatník využil k uspokojení bytové potřeby. [25]

3 Možnosti financování bydlení

Možností jak si profinancovat své vlastní bydlení je vícero, ovšem teoreticky se dají rozdělit do dvou kategorií, podle jednoho základního kritéria, a to zda potenciální klient hodlá svoji bytovou situaci řešit tím, že si potřebné finanční prostředky někde vypůjčí – tedy využije úvěru, či zda se rozhodne setrvat ve svém stávajícím bydlení a na to zamýšlené si nejprve našetřit – tedy využít spoření.

Úvěr je přesný opak spoření. Při spoření nejprve ukládáme peníze a teprve potom si danou věc koupíme. V případě úvěrování si danou věc nejprve koupíme, a pak splácíme úvěry. Při spoření dostáváme úrok (výnos) od bank, fondů nebo jiných institucí. Při splácení úrok platíme. Protože banky jsou prostředníky mezi těmi, kdo spoří a těmi, kdo splácí, a protože banky nepracují zadarmo, je úrok z úvěrů vyšší než úrok z vkladů.

Dokonce i inflace funguje opačně. Při spoření znehodnocuje naspořené prostředky a oddaluje náš cíl (protože ho zdražuje), při úvěrování inflace znehodnocuje prostředky, které vracíme.

Cesta spoření je levnější, protože úroky dostáváme a nakonec dostaneme více, než kolik jsme celkově vložili. Při úvěrování úroky platíme a celkově zaplatíme více, než kolik jsme si půjčili. To je cena za to, že danou věc máme dříve a můžeme ji plně využívat. V případě koupě bydlení z úvěru bydlíme hned. Při spoření bychom museli platit někomu nájem.[8]

3.1 Nájem nebo vlastní bydlení

Každá z možností (vlastní byt nebo nájem) má své výhody a nevýhody. Kdo bydlí v nájmu, platí majiteli za to, že nemůže používat jeho majetek, že může bydlet v bytě, který není jeho. Zaplacené peníze ihned spotřebuje, protože za ně v podstatě pořídí službu. Nikdy nebude mít na byt vlastnické právo a nájemné bude platit tak dlouho, jak dlouho bude takto bydlet.

Nájem je v porovnání s pořízením vlastní nemovitosti operativnější. Můžeme lépe změnit svoje plány. V případě vlastního bytu je tato změna složitější z důvodu vázanosti na jedno stálé místo. Výše nájmu určitě výrazně závisí na pořizovací ceně nemovitosti. Významnou roli hraje též fakt míry zvyšování nájemného oproti relativně konstantní výši splátek půjčky, čímž se podrobněji zabývá 4. kapitola.

Ať již padne volba na jednu či druhou možnost bydlení, faktem zůstává, že neplacení svých závazků (nájemného i úvěrových splátek) může vést v poměrně krátké době ke ztrátě střechy nad hlavou. Z argumentů výše uvedených proto vyplývá, že obecně se lidé budou klonit spíše k pořízení vlastního než nájemního bydlení. Z tohoto důvodu se i já věnuji nadále již jen pořízení vlastní nemovitosti. [7]

3.2 Stavební spoření

Myšlenka stavebního spoření vznikla na přelomu 20. a 30. let 20. století v Rakousku a Německu, kde stavební spoření velmi úspěšně funguje dodnes.³

Počátek stavebního spoření v České republice spadá do roku 1993, kdy byl schválen *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření*, který definuje stavební spoření takto:

Stavební spoření je účelové spoření spočívající:

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám („státní podpory“) účastníkům stavebního spoření

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci.

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba. [27]

Stavební spořitelny shromažďují od klientů finanční prostředky, které se zhodnocují díky úroku od stavební spořitelny a díky státní podpoře. Z těchto

³ Zdroj: [18]

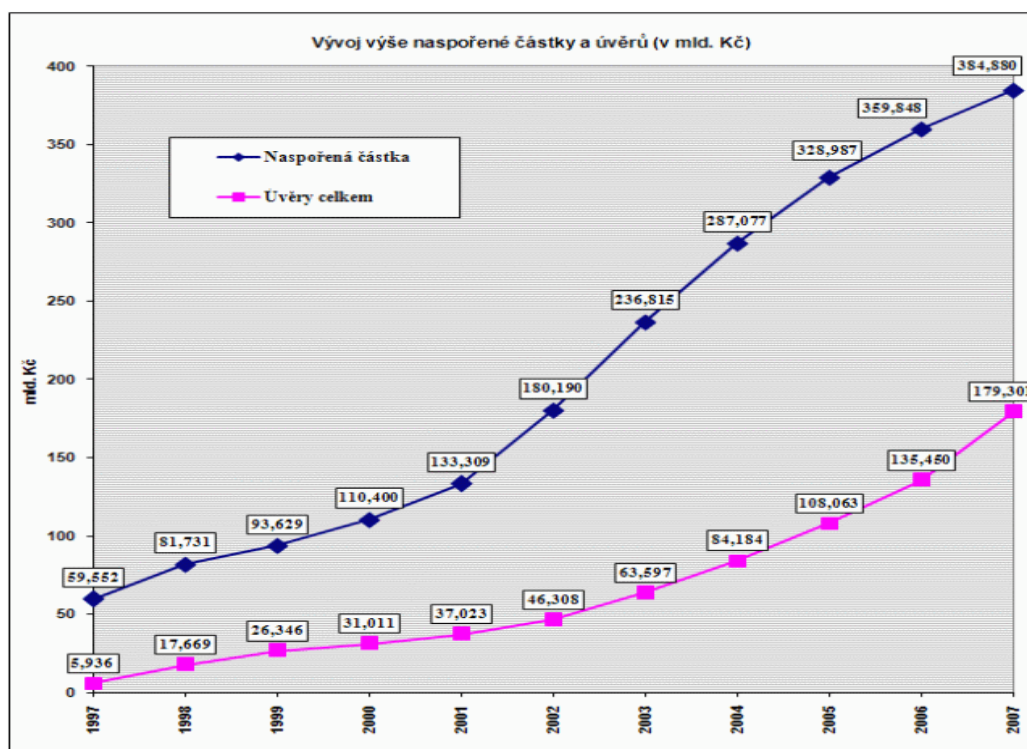
naspořených prostředků (dle přesně definovaných pravidel) poskytují peníze na financování bytových potřeb svých klientů.

Stavebním spořením můžeme sledovat dva hlavní cíle:

- Ø Získat co možná nejlepší zhodnocení našich úspor
- Ø Připravit si co možná nejlepší podmínky pro čerpání úvěru ze stavebního spoření.

Následující graf znázorňuje oba cíle, respektive znázorňuje vývoj jednak uspořených prostředků klientů ve stavebním spoření a jednak také celkovou výši prostředků, které poskytly stavební spořitelny svým klientům formou úvěrů ze stavebního spoření. Údaje jsou vyjádřeny v mld. Kč a sledují dekádu 1997-2007.

Graf č. 2: Vývoj naspořené částky ve SS a úvěrů poskytnutých ze SS



Zdroj: Portál Ministerstva pro místní rozvoj [15]

Aby bylo možné naspořené prostředky použít na cokoli a nebylo nutné čerpat úvěr ze stavebního spoření, je třeba s vkladem minimálně 6 let nenakládat. Jestliže bychom smlouvu vypověděli dříve a chtěli naspořené peníze vybrat, přišli bychom o státní podporu a zbyly by nám pouze úroky od stavební spořitelny. [7]

3.2.1 Úvěr ze stavebního spoření

Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření je třeba splnit zároveň všechny tři následující podmínky:

- Ø spořit minimálně 2 roky
- Ø naspořit minimálně 40-50% cílové částky
- Ø splnit tzv. „hodnotící číslo“, které určuje „kvalitu“ spoření klienta a v jeho výši se odráží, jak dlouho leží peníze u stavební spořitelny a v jaké výši. Hodnotící číslo roste s časem, s výší vkladu, s včasností vkladu, se zvolenou variantou – v rychlé variantě roste rychleji než ve variantě standardní nebo pomalé.

Stavební spoření se uzavírá na tzv. cílovou částku. Ta se skládá z vkladů účastníka, ze státních podpor, z úroků od stavební spořitelny a z případného úvěru. Výše úvěru je tedy rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a uspořenou částkou (vklady + podpora + úroky). Maximální výše úvěru je dána nabídkou stavební spořitelny a jejími tarifními variantami. Zpravidla se klient může setkat s nabídkou úvěru ve výši 60% z cílové částky.

Kromě výše uvedených podmínek je při žádosti o přidělení úvěru ze stavebního spoření nutno splnit ještě další podmínky:

- Ø účelové využití poskytnutých prostředků
- Ø prokázání schopnosti splácet úvěr
- Ø zajištění úvěru

Účelovost použití úvěrů je dána zákonem o stavebním spoření. Stát, který poskytuje podporu ke stavebnímu spoření, zároveň určuje, že úvěr ze stavebního

spoření je možné použít na řešení vlastních bytových potřeb. Bytovými potřebami se rozumí:

- Ø získání bytu
- Ø získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení
- Ø změna, modernizace a údržba bytu
- Ø stavební úprava nebytového prostoru na byt
- Ø úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely [7]

3.2.2 Překlenovací úvěr

Pokud klient nesplní některou z podmínek nutných pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření (např. spoří méně než dva roky, nevložil na účet dostatečný procentní podíl cílové částky nebo nedosáhl potřebné výše hodnotícího čísla), může požádat o překlenovací úvěr. Ten slouží především k rychlému získání finančních prostředků a k překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Může být vhodnou alternativou k hypotečnímu úvěru - bývá přidělen poměrně rychle a může být čerpán i ve vysokých částkách. Nicméně, na poskytnutí překlenovacího úvěru neexistuje žádný právní nárok a klient musí pro jeho získání splnit podmínky stanovené spořitelnou. Mimo jiné je (až na výjimky) třeba vložit na účet stavebního spoření požadované procento cílové částky (většinou nižší než v případě úvěru ze stavebního spoření), prokázat dostatečné příjmy a obstarat požadované zajištění úvěru. Podle toho je potom klient zařazen do některé z rizikových skupin a v závislosti na ní je mu přidělen úvěr s příslušnou úrokovou sazbou.

Překlenovací úvěry však nebývají nejlevnější. Pokud totiž spořitelna poskytne překlenovací úvěr (tímto způsobem lze získat i celou cílovou částku), rozdělí se stavební spoření vlastně na dvě paralelně probíhající části: v "části spoření" musí klient i nadále spořit - vkládat smluvené částky na jeho spořicí účet a postupně tak zvyšovat svoje hodnotící číslo, aby měl časem nárok na poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. Celý účet spoření musí být vinklován ve prospěch spořitelny, a to až do doby přidělení řádného úvěru.

V "části překlenovacího úvěru" mu pak bude přidělena celková požadovaná částka (úvěr tedy nebude představovat pouze rozdíl mezi vámi naspořenými prostředky a cílovou částkou, jako je tomu u řádného úvěru) a klient tak musí splácet úroky z celkového objemu těchto peněz. Paradoxně tedy vlastně i z toho, co zatím naspořil na svůj spořicí účet.

Kamenem úrazu zde bývá fakt, že v rámci splátek překlenovacího úvěru nesplácí žádnou jistinu. To znamená, že na rozdíl od splátek klasického úvěru ze stavebního spoření nebo hypotéky, se úroky v čase nezmenšují, stejně jako se nesnižuje dlužná částka. Překlenovací úvěr je splacen až přidělením klasického úvěru ze stavebního spoření. Teprve potom se začíná splácet jistina (teď už řádného úvěru ze stavebního spoření) a úroky se v čase snižují. Překlenovací úvěr může být, stejně jako úvěr ze stavebního spoření, čerpán zálohově, jednorázově i postupně a může být použit pouze na řešení bytových potřeb účastníka spoření. Výhodou je, že úroky z překlenovacích úvěrů lze odečítat od daňového základu.⁴

3.2.3 Státní podpora

Státní podpora je velice důležitý prvek stavebního spoření, protože činí stavební spoření atraktivním pro všechny střadatele. Státní podpora se poskytuje účastníkovi smlouvy o stavebním spoření ze státního rozpočtu formou ročních záloh. To znamená, že se připíše účastníkovi stavebního spoření na účet, kde se dále úročí jako uspořené částka. K tomu, aby mohla být vyplacena, je potřeba:

- Ø Čerpat účelový úvěr ze stavebního spoření, anebo
- Ø Smlouvu vypovědět nejdříve po více než 6 letech; potom je možno použít naspořené prostředky libovolně

Výše státní podpory je 15%, z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč (maximální výše podpory je tedy 3 000 Kč každý rok). To znamená, že není potřeba spořit pravidelně měsíčně, ale že se státní podpora vyplatí z částky, která je na účet vložena v jednom kalendářním roce. To umožňuje založit smlouvu před

⁴ Zdroj: [14]

koncem roku, jednorázově vložit částku 20 000 Kč a zajistit si tak státní podporu i za tento rok. To je důvodem toho, proč se uzavře vždy nejvíc smluv o stavebním spoření až koncem kalendářního roku.

Státní podpora se spočte z uspořené částky. Ta se skládá z vkladu účastníka a úroku od stavební spořitelny. Pro klienta, který chce maximální státní podporu 3 000 Kč ročně (a nechce vkládat nic navíc) to znamená že musí počítat i s úroky od stavební spořitelny.

Prostředky, které přesáhnou v jednom kalendářním roce 20 000Kč, budou převedeny do základu pro státní podporu v dalším období spoření (kalendářním roce). To na druhou stranu umožňuje klientovi výhodně uložit i více než 20 000Kč na účet stavebního spoření a nepřijít přitom o státní podporu.

Toho se dá využít v případě, kdy klient potřebuje velice konzervativně uložit finanční prostředky. Úrokové sazby v bankách jsou tak nízké, že výnos stavebních spořitelny je srovnatelný, nebo dokonce vyšší. Proto je možné vložit např. 100 000Kč jednorázově do stavebního spoření a po 6 letech je vyzvednout. Kromě úroků od stavební spořitelny tak dostává každoročně státní podporu. [7]

Další výhodou je, že při troše šikovnosti se dá získat až 8 státních podpor za 6let. Jak? Nejlépe je to vidět na příkladě:

Příklad:

Klient 31.12.2008 uzavře stavební spoření a vloží 20 000 Kč + poplatky, stejně tak udělá v roce 2009, 2010, 2011, 2012, 2013. Šest let uplyne 31.12.2014 a klient vloží ještě v roce 2014 v pořadí už 7. vklad 20 000 Kč a hned na počátku roku 2015, např. v lednu vloží posledních 20.000 Kč, smlouvu vypoví a zhruba po měsíci až dvou dostane vyplacené své prostředky. Celkem tedy klient čerpal za 6 let a několik dní 8 státních příspěvků.⁵

⁵ Zdroj: Stavební spoření. [cit. 2008-03-28] Dostupný z WWW: <http://www.stavebni-sporeni.com/tipy_triky.html>

3.3 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr, neboli hypotéka, je střednědobý až dlouhodobý úvěr, jehož účelem je investice do nemovitosti. Nový *Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.*, který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do EU, tj. 1.5.2004, definoval nově hypoteční úvěry:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“

3.3.1 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze v současné době rozlišit na dva základní typy a to dle účelu využití úvěru:

- Ø účelové a
- Ø neúčelové, tzv. americká hypotéka.

Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví.

Neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americká hypotéka, nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa.

Ať již účelový nebo neúčelový úvěr, oba musí být zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví. Navíc většinou účelové úvěry, kdy banka ví co je úvěrem

financováno (na bydlení), mají lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové.

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinace se

- Ø **stavebním spořením,**
- Ø **životním pojištěním** nebo
- Ø **hypotečními zástavními listy.**

Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance například jenom úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo HZL.

Hypoteční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení a to na splácení:

- Ø **Anuitní** (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky)
- Ø **Progresivní** (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují)
- Ø **Degresivní** (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje)⁶

3.3.2 Poskytování hypotečních úvěrů

Dříve bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou vlastně všechny úvěry zajištěné nemovitostí nacházející se na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Výhodou pro klienty je to, že tyto úvěry díky zdrojům z vydaných HZL, mají lepší parametry než jaké mají spotřebitelské úvěry. Blíží se tak více doposud poskytovaným hypotečním úvěrům (doba splatnosti, fixace úrokové sazby, výše úrokové sazby, % zastavené nemovitosti).

⁶ Zdroj: [9]

Nové znění zákona dále umožnilo jednu zásadní změnu, kterou je možnost poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení, které nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem - na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod.

Současné hypoteční úvěry jsou poskytovány jako účelové k investicím do nemovitostí. Investicí do nemovitosti se rozumí:

- Ø koupě nemovitosti, stavebního pozemku
- Ø výstavba nemovitosti
- Ø rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti
- Ø splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
- Ø případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů - SJM, vypořádání dědictví atd.)

Poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou spadá do činností dle §1 odst.1 Zákona o bankách č. 21/1992Sb. Činnost vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle §1 odst.1 výše jmenovaného zákona. To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů.⁷ Tyto hypoteční listy jsou jedním z hlavních zdrojů příjmů hypotečních bank [21]

3.3.3 Splácení hypotečních úvěrů

Splatnost hypotečního úvěru se obecně pohybuje od 5 do 30, někdy až 40 let. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku.

Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka.

⁷ Zdroj:[9]

Pokud je hypoteční úvěr **čerpán postupně**, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby než je vyčerpán celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu a úrok.⁸

Výši roční anuity můžeme vypočítat jako:

$$a_{p.a.} = \frac{HU \times i_{p.a.} (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1}$$

kde: $a_{p.a.}$ je roční výše anuity

$i_{p.a.}$ je roční úroková sazba z úvěru

HU je výše hypotečního úvěru

n je doba splatnosti v letech

[5]

Den splatnosti jednotlivých splátek je stanoven v úvěrové smlouvě. V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby (klient si volí v letech dobu platnosti úrokové sazby) může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce.

3.3.4 Podpory hypotečního úvěrování na bydlení

V současné době podpora hypotečního úvěrování na bydlení spočívá v poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se každoročně stanovuje na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku. Pokud průměrná úroková sazba klesne pod určitou, předem danou hodnotu, tak se dotace pro nově uzavírané úvěry sníží, případně se dotace může snížit až na nulu, tzn. není k hypotečním úvěrům poskytována.⁹

⁸ Zdroj: [10]

⁹ Zdroj: [9]

Tabulka č. 3.3.4.1: Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů se státní finanční podporou pro FO [%]

rok/m	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
2000	8,58	8,56	8,54	8,52	8,5	8,48	8,45	8,43	8,4	8,36	8,33	8,3
2001	8,26	8,23	8,2	8,16	8,12	8,08	8,03	7,98	7,93	7,89	7,84	7,79
2002	7,74	7,69	7,64	7,59	7,54	7,49	7,45	7,4	7,36	7,32	7,27	7,23
2003	7,19	7,15	7,1	7,06	7,02	6,98	6,94	6,89	6,85	6,8	6,76	6,71
2004	6,66	6,61	6,57	6,52	6,48	6,43	6,39	6,34	6,3	6,26	6,22	6,19
2005	6,15	6,12	6,08	6,05	6,02	5,99	5,96	5,93	5,9	5,88	5,85	5,83
2006	5,81	5,78	5,76	5,74	5,72	5,7	5,68	5,66	5,64	5,63	5,61	5,59
2007	5,58	5,56	5,55	5,53	5,52	5,51	5,49	5,48	5,47	5,46	5,45	5,44
2008	5,43	5,42	5,41									

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj [14]

3.4 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Stavební spoření lze použít také na splacení hypotečního úvěru. Během běžného splácení hypotečního úvěru klient hradí zároveň úroky z úvěru a splácí jistinu. Existuje ale i jiná možnost. Jistina se nemusí splácet pravidelně, ale jednorázově po určité době. Místo toho, aby klient platil každý měsíc splátku jistiny bance, ukládá ji do stavebního spoření. Z jeho pohledu se nic nemění, vždy platí tutéž částku, jenom ne na jedno místo, ale na místa dvě: Hypoteční bance jenom úroky a stavební spořitelně tolik, kolik činí splátka jistiny v 1.měsíci. Celková splátka je pro něj stejně vysoká ve všech případech. Po několika letech, kdy je na stavebním spoření naspořen dostatek prostředků, splácí část hypotečního úvěru:

- Ø Buď použije pouze naspořené prostředky ze stavebního spoření a výše úvěru se tak dostává cca na stejnou úroveň, jako by byla při anuitním splácení, nebo
- Ø Pro splacení hypotečního úvěru klient použije i úvěr ze stavebního spoření.

Při použití úvěru ze stavebního spoření by výše hypotéky výrazně poklesla. Část hypotéky by se nahradila úvěrem ze stavebního spoření. [7]

3.5 Kombinace hypotečního úvěru s investičním životním pojištěním

Jedná se o hypoteční úvěr s odkladem splátky jistiny, kdy jsou placeny pouze úroky a "zbylé" peníze jsou placeny do investičního životního pojištění. Na konci cyklu je úvěr zcela splacen a jistá část peněz by v ideálním případě měla zůstat pro klienta. Tento produkt má svá rizika, jako například pokles trhů v průběhu celého cyklu.¹⁰ Investiční životní pojištění je totiž pojištění, u kterého je výše plnění vázána na hodnotu podílových jednotek. Na rozdíl od kapitálového životního pojištění (také kombinovatelného s HÚ), v jehož případě se pojišťovna při podpisu smlouvy zavazuje k vyplacení konkrétní částky při dožití se konce pojištění, u IŽP klient žádnou takovou garanci nemá. Investiční riziko tedy v případě investičního životního pojištění nese klient, nikoliv pojišťovna.¹¹

Investiční životní pojištění jako takové je v podstatě kombinace dvou velmi odlišných typů produktů, rizikového pojištění smrti (obvykle i invalidity, kdy je pak pojištěný zproštěn od placení dalšího pojistného) a investování. Pojištěný tedy zajišťuje jak pozůstalé v případě své smrti, tak sebe, dožije-li se konce pojištění.

3.6 Hypoteční úvěr kombinovaný s investicemi do podílových fondů

Na českém trhu jde o poměrně nový kombinovaný produkt, který uvedla například Hypoteční banka a.s. Investiční hypotéka umožňuje zájemcům o nové bydlení využít pro splacení investici do podílových fondů. Klient splácí pouze úrok, další peníze investuje do podílových fondů. Ze svého investičního portfolia, které je ve prospěch banky zastaveno, pak na závěr lhůty splatnosti uhradí samotnou jistinu hypotečního úvěru. Cílem je, aby výnos z investice vytvořil vysokou finanční rezervu, jejíž část klientovi po splacení úvěru zůstane, případně mu umožní splatit úvěr za kratší než plánovanou dobu.

¹⁰ Zdroj: [15]

¹¹ Zdroj: [15]

Tento produkt se však hodí spíše pro bonitnější zájemce o nové bydlení, kteří by měli mít alespoň základní zkušenosti s investováním. U dynamických fondů jsou běžné propady i v řádu desítek procent v průběhu několika dní a s tím by měl klient počítat a být na to připraven. Investovat do konzervativních fondů se zase nevyplatí, protože jejich výnosy jsou nižší než úrokové sazby hypotéky.¹²

3.7 Úvěry od státu

Státní fond rozvoje bydlení shromažďuje finanční prostředky určené na podporu bydlení. V současné době nabízí například podporu bydlení mladým lidem, dále poskytuje dotace na opravy panelových domů, podporu výstavby družstevních bytů nebo Dotace obcím na výstavbu nájemních bytů či modernizaci bytů.

Mladým lidem do 36 let věku nabízí hned tři typy podpory, konkrétně:

- Ø Úvěr 300
- Ø Úvěr 200
- Ø Úvěr 150

Vzhledem k tomu, že v rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení pro rok 2008 schváleném Poslaneckou sněmovnou nejsou pro Úvěr 200 a Úvěr 150 určeny žádné finanční prostředky, SFRB tuto formu podpory v letošním roce neposkytuje. Proto se dále zabývám pouze Úvěrem 300.

Úvěr 300, takto označený dle maximální poskytované výše úvěru, je možné získat po splnění několika podmínek: Prostředky takto získané musí být poskytnuty výhradně na koupi či výstavbu bytu, případně převod družstevního podílu. Zažádat o něj smí manželé, z nichž alespoň jeden v roce podání žádosti nedosáhl ještě 36. roku věku. Samostatným osobám splňujícím stejnou podmínku věku, pokud však zároveň pečují nejméně o jedno nezletilé dítě.

¹² Zdroj: [10]

Tento úvěr je splatný nejdéle do 20 let a úročí se 2% ročně, což je sazba garantovaná po celou dobu trvání úvěru. Fond si podobně jako banka zajišťuje návratnost poskytnutých úvěrů, nejčastěji formou závazku ručitele.¹³

¹³ Zdroj: [16]

4 Návrh financování bydlení

Každý je nucen nejméně jednou za život řešit svoji bytovou situaci. To je možné v zásadě dvěma způsoby, použitím vlastních finančních prostředků nebo cizích – tedy využitím půjčky. V současné době existuje na českém trhu nepřeberné množství finančních produktů od různých institucí a ještě více jejich vzájemných kombinací. Podmínky čerpání půjčky se často liší a také se poměrně rychle mění v čase. Proto není vždy v možnostech laické veřejnosti dost dobře sledovat všechny novinky z této oblasti a jejich výběr optimálního způsobu je tím značně ztížen.

Asi nejpočetnější skupinou obyvatel řešící otázku „jakým způsobem“ jsou mladí lidé, respektive mladé rodiny hledající své první bydlení. Z tohoto důvodu byla i pro účely této bakalářské práce vybrána právě mladá rodina, které v současné době žije v pronajatém bytě a stávající bytová situace jí přestává z rozličných důvodů vyhovovat. Vzhledem k jejich nízkému věku nemají naspořeny dostatečné finanční prostředky na to, aby si mohli požadované bydlení financovat ze sta procent sami, proto se zde zabývám možnostmi financování v současnosti nejoblíbenějšími nástroji finančního trhu – hypotečním úvěrem a stavebním spořením, a také možnými kombinacemi těchto produktů.

K získání informací a číselných údajů byly použity především informační linky a dále také kalkulačky na webových stránkách jednotlivých finančních institucí.

4.1 Modelová situace

Manželé Dagmar (28 let) a Pavel (29 let) mají jedno dítě do 6 let. V současné době bydlí v pronajatém bytě 2+1 v Brně. Měsíční náklady spojené s tímto bydlením činí 10.000 Kč (nájemné + inkaso). Vzhledem k faktu, že do konce letošního roku požaduje majitel bytu jeho uvolnění, byli nuceni začít urychleně jednat. Pavel pracuje od počátku tohoto roku jako servisní inženýr a dosahuje čistého měsíčního příjmu ve výši 25.000 Kč, Dagmar je zaměstnána ve státní správě, kde vydělává 16.500 Kč

čistého měsíčně. Oba nejsou ani ve zkušební, ani ve výpovědní lhůtě. Žádné další pravidelné příjmy nemají. Nabízí se jim možnost přestěhovat se do jiného nájemního bytu se zhruba stejnou výší nájemného nebo výhodná koupě vlastního bytu za cenu 2.000.000 Kč. Po zvážení všech pro a proti preferují v případě půjčky na vlastní bydlení anuitní způsob splácení a dobu splácení i 30 let. Jejich pravidelné měsíční náklady na provoz domácnosti, jako jsou nákup potravin, provoz automobilu či připojení k internetu, byly vykalkulovány na 13.500 Kč. V současné době splácí spotřebitelský úvěr na kuchyňské spotřebiče, ze kterého už jim zbývá splatit jen 1 poslední splátku (není zahrnuta v měsíčních nákladech). Oba mají zřízený běžný bankovní účet u ČS bez možnosti čerpat kontokorent.

4.2 Nájemní bydlení

Manželé Dagmar a Pavel mohou volit mezi typem bydlení, které využívali doposud, tedy nájemní, a nebo vlastním bydlením. Zde uvádím ilustrační propočet, jak poroste nájemné v čase. Počítám, že nájemné poroste stejným tempem jako ceny nemovitostí, tedy jako inflace. Dle aktuální predikce Ministerstva financí je pro rok 2009 průměrná míra inflace stanovena na 2,7%, tedy výrazně nižší než v roce 2008. Dle predikce ostatních institucí¹⁴ zabývajících se předpovídáním budoucího vývoje české ekonomiky se dá míra inflace očekávat ve výši 3,3%. Pro určení míry růstu nájemného jsem tedy vycházela z průměru obou předpovědí inflace pro rok 2009.

Tabulka č. 4.2.1: Nárůst nájemného při počátečním nájmu 10.000 Kč

Roky		0	1	5	10	20	30
Nájemné	Růst						
10.000	3% p.a.	10 000,-	10 300,-	11 593,-	13 440,-	18 062,-	24 273,-

Zdroj: Vlastní zpracování dle [7]

¹⁴ MF ČR monitoruje makroekonomické predikce ostatních institucí, zabývajících se předpovídáním budoucího vývoje české ekonomiky. Průběžně jsou z veřejně přístupných datových zdrojů sledovány prognózy 13 institucí. Z toho je 8 institucí tuzemských (ČNB, tuzemské banky a pobočky zahraničních bank, investiční společnosti) a ostatní jsou zahraniční (Evropská komise, OECD, MMF, panel časopisu Economist, zahraniční banky), viz.: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/makro_pre_38957.html

Pro výpočet míry růstu nájmu vycházím z rovnice pro základní složené úročení:

$$K_n = K_o \times (1+i)^n, \text{ kde}$$

K_n je konečná výše nájmu v jednotlivých letech

K_o je původní výše nájmu v počátečním roce

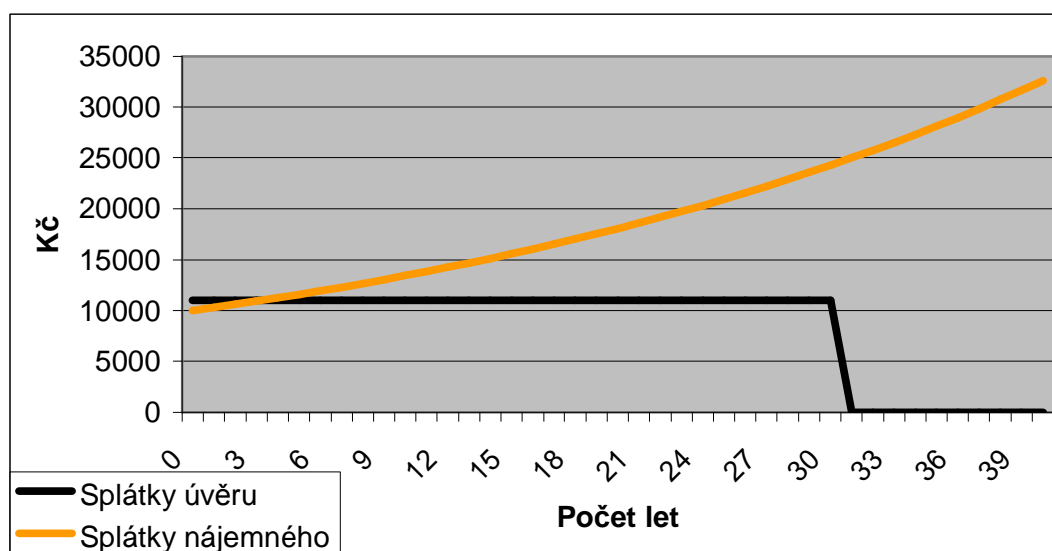
i je míra inflace

n je počet let placení nájemného [5]

Z tabulky je patrné, že v začátcích bydlení není nárůst nájemného nijak markantní, ale po 20 letech činí téměř 50% a dále roste. Nejenže nikdy neskončí placení nájmu, ale nikdy neskončí ani jeho růst. Manželé tak budou platit stále více a více. Jejich měsíční zátěž se tak bude zvyšovat i v období snížení příjmů rodiny, ať již v dohledné době (například mateřská dovolená Dagmar), nebo později, v důchodu.

Při koupi vlastního bytu s měsíční splátkou cca 11.000 Kč nebude měsíční zátěž v průběhu let už výrazněji narůstat. Splátky budou více méně stále stejně vysoké. Navíc po určité době dojde ke splacení úvěru, a kromě nákladů na udržování nemovitosti již nebudou žádné další náklady rozpočet zatěžovat.

Graf č. 3: Porovnání nákladovosti nájmu a splátky úvěru [Kč]



Zdroj: Vlastní zpracování dle [7]

Ještě výrazněji je rozdíl vidět, vyčíslíme-li náklady na obě varianty bydlení za celou dobu trvání bydlení:

Tabulka č. 4.2.2: Porovnání nájmu a vlastního bydlení

	NÁJEM	VLASTNÍ BYDLENÍ
Cena nemovitosti	2.000.000 Kč	2.000.000 Kč
Platby	10.000 Kč	11.000 Kč
Procento růstu	3 %	Relativně neměnné
Aktuální věk	29 let	29 let
Předpokládaná délka života	80 let	80 let
Doba placení	51 let	30 let
Celkově vložená suma	14.061.693 Kč	3.960.000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že v případě konstantního růstu nájmu ve výši 3% ročně by Pavel a Dagmar zaplatili na nájemném celkem 14.061.693 Kč, což je o 10.101.693 Kč více, než v případě, kdy by spláceli hypotéku ve výši 11.000 Kč po dobu 30let. Nedostatkem takto provedeného výpočtu je fakt, že zde není zohledněna časová hodnota peněz.

4.3 Hypoteční úvěr

Další možností je pořídit si bydlení vlastní. Manželé Pavel a Dagmar by rádi věděli, zda by se svými příjmy dosáhli na takový hypoteční úvěr, při kterém není potřeba investovat žádné vlastní úspory, tedy takový, kdy jim banka poskytne úvěr na 100% hodnoty nemovitosti. Preferují anuitní formu splácení a zároveň by rádi spláceli co nejnižší částku, proto si přejí dobu splácení v délce trvání 30 let a dobu fixace úroku 5let.

Čistý měsíční příjem obou manželů činí 41.500 Kč. Pravidelné měsíční výdaje byly vyčísleny na 13.500 Kč. Tedy po odečtení výdajů zůstává kladný zůstatek ve výši 29.000 Kč. Z těchto údajů vyplývá, že Pavel a Dagmar jsou dostatečně **bonitní** pro získání hypotečního úvěru.

K vyřízení hypotečního úvěru je základní podmínkou, aby klienti předložili některé doklady. Dle nich pak banka zkoumá, zda je žadatel schopen ze svých příjmů poskytnutý úvěr splatit. Jde o tyto základní doklady (více viz. Příloha č. 4)

- Ø Doklady totožnosti,
- Ø Doložení výše příjmů (daňové přiznání, potvrzení příjmů od zaměstnavatele) obou manželů
- Ø Ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky,
- Ø Kupní smlouva (smlouva o budoucí kupní smlouvě),
- Ø Výpis z katastru nemovitostí (zda nemovitost existuje, kdo ji vlastní, že na ni není vázané jiné zástavní právo či věcné břemeno),
- Ø Odhad ceny nemovitosti, která má sloužit jako zástava (buď zařídí sama banka, či je přijímáno výhradně od znalců, se kterými banka spolupracuje). Zde může často vyvstat problém, že kupní cena nemovitosti se liší s její odhadní cenou, v neprospěch právě ceny odhadní.

V době zpracování bakalářské práce působilo na českém trhu celkem 15 finančních institucí nabízejících různé formy hypotečních úvěrů. Jsou to:

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| Ø Citibank | Ø mBank |
| Ø Ge Money Bank | Ø Komerční banka |
| Ø Hypoteční banka a.s. | Ø Oberbank OG |
| Ø Bawag Bank CZ a.s. | Ø Poštovní spořitelna |
| Ø Česká Spořitelna | Ø Raiffensbank |
| Ø ČSOB | Ø Volksbank CZ |
| Ø eBanka | Ø UnitCredit Bank |
| Ø ING Banka N.V. | Ø Wüstenrot hypoteční banka a.s. |

Hypoteční úvěr ve výši 100% hodnoty nemovitosti jim nabízí hned několik z nich. Jde o úvěr, který není kombinován s žádným jiným produktem. Podmínky poskytnutí se u porovnávaných institucí nijak extrémně neliší. V konečné fázi jsem volila mezi hypotečním úvěrem od Volksbank CZ hypotečním úvěrem od Hypoteční

banky a.s. Nakonec padla volba právě na Hypoteční banku. Ta je jedinečná jak svojí specializací, tak také z toho pramenící velkou nabídkou hypoték, servisu a poradenství.

Podmínku garance **fixace úrokové sazby** na dobu 5 let splňují obě, ovšem Hypoteční banka při této fixaci poskytuje při splnění všech podmínek nižší úrok, konkrétně o čtvrtinu procenta. Výše splátky je tak u Hypoteční banky oproti Volksbank levnější asi o 400 Kč. Další podmínky úvěru jsou obdobné, včetně výše měsíční částky za vedení a správu hypotečního úvěru, která činí 150 Kč.

Tabulka č. 4.3.1: Parametry hypotečního úvěru

Typ úvěru	Účelový hypoteční úvěr
Cena nemovitosti	2.000.000 Kč
Výše úvěru	2.000.000 Kč
Doba trvání úvěru let	30 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let
Předpokládaná úroková sazba	5,54 %
Typ splácení	Anuitní
MĚSÍČNÍ SPLÁTKA	11.406 Kč
Celkem bude uhrazeno	4.176.160 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím [13]

Za předpokladu neměnné úrokové sazby ve výši 5,54% by klient po dobu 30 let splácel **měsíční splátky** ve výši 11.406 Kč.

Dále je však nutné počítat s dodatečnými náklady úvěru, jako jsou **poplatek za zpracování úvěru**¹⁵, který činí 0,8% z výše poskytovaného úvěru (nejméně 8.000 Kč, maximálně 25.000 Kč), v případě Pavla a Dagmar tedy 16.000 Kč. **Pořízení listu vlastnictví** dálkovým přístupem vyjde klienta na 100 Kč za 1 stranu dokumentu. Také měsíční **částky za vedení a správu** hypotečního úvěru bude banka inkasovat po celou dobu trvání úvěru, což za předpokladu nezměněných podmínek bude celkem 54.000Kč za dobu 30.let trvání hypotečního úvěru.

¹⁵ Poplatek zahrnuje komplexní posouzení a vyhodnocení úvěru a vyhotovení smluvní dokumentace.

Celkem tedy rodina na hypotečním úvěru zaplatí 4.176.160 Kč. Vzhledem k délce trvání hypotečního úvěru není bez zajímavosti též zohlednit faktor času.

Pro výpočet současné hodnoty budoucích plateb vycházím ze vztahu:

$$SH = \frac{a \times (1 - (1+i)^{-n})}{i}, \text{ kde}$$

a	je částka	
i	je úroková míra	
n	je počet období	[1]

Po dosazení do výše uvedeného vztahu dostávám současnou hodnotu budoucích plateb ve výši 2.014.263 Kč.

Po dobu čerpání hradí klienti pouze úroky z aktuálně čerpané částky úvěru. Po uplynutí doby zvolené fixace jsou s klienty sjednány úrokové podmínky na další období, současně mají při změně fixace možnost splatit úvěr nebo jeho část bez jakýchkoli poplatků.

Za zmínku také stojí, že Hypoteční banka umožňuje zkombinovat tento úvěr s Hypotékou na družstevní bydlení¹⁶, což ještě donedávna nebylo u finančních institucí působících na českém trhu možné. V tomto případě je požadováno, aby předmětem zajištění hypotečního úvěru byla vždy jiná nemovitost, než je objekt úvěru. Čerpání je výhradně jednorázové a musí být provedeno do 6 měsíců od data schválení úvěru. Hypoteční banka nevyžaduje k hypotečnímu úvěru povinné životní pojištění. Nemovitost, na kterou si Pavel a Dagmar vezmou hypotéku se pak v budoucnu dá kdykoliv prodat, například bude-li třeba hledat větší byt z důvodu rozrůstání rodiny.

¹⁶ Zdroj: [11]

4.4 Kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění

Tuto kombinaci v současné době sjednávají a doporučují prakticky všechny velké poradenské firmy a také několik bank a pojišťoven.

Pro kombinaci hypotečního úvěru a investičního životního pojištění v případě Pavla a Dagmar jsem nakonec zvolila hypotečního úvěru od Volksbank a investiční životní pojištění od pojišťovny AXA. Simulace je provedena na 30 let trvání úvěru.

Tabulka č. 4.4.1: Kombinace HÚ a IŽP ve srovnání s HÚ

	Kombinace IŽP a HÚ	Anuitně splácený HÚ a rizik.pojišť.
Průměrná splátka pojištění	6.111 Kč	1.557 Kč
Průměrná splátka úvěru	9.620 Kč	11.534 Kč
Průměrná úspora na daních (za IŽP a úroky z HÚ)	-1.593 Kč	-896 Kč
Průměrná výše splátky před daňovými úsporami	15.731 Kč	13.111 Kč
Průměrná výše splátky po daňových úsporách	14.138 Kč	12.214 Kč
Rozdíl proti samotné hypotéce	1.923 Kč	0 Kč
Zaplateno celkem	5.089.680 Kč	4.397.074 Kč
Zaplateno navíc proti hypotéce	692.605 Kč	0 Kč
Klientovi zůstane po splacení hypotéky na konci placení	2.872.853 Kč	0 Kč
Zisk pro klienta	2.180.248 Kč	0 Kč
Předpokládaný výnos IŽP	6,0 %	0,0 %
Délka trvání pojištění	35 let	30 let
Délka placení	30 let	30 let
Výše hypotéky	2.000.000 Kč	2.000.000 Kč
Úrok hypotéky	5,59 %	5,79 %
Daň z příjmu	12,5 %	12,5 %
Okamžik možného splacení	19	30
Výše plnění na konci pojistky	3.844.526 Kč	0 Kč
Zdaněná výše plnění na konci pojistky	3.483.260 Kč	0 Kč
Doba fixace	5	5

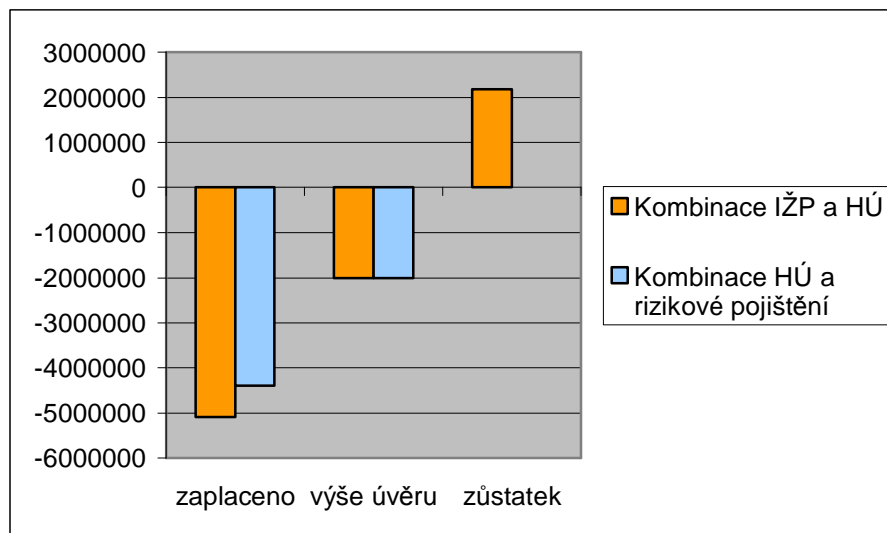
Zdroj: Vlastní zpracování s využitím výsledků simulačního programu externích partnerů Volksbank

Z tabulky jsou patrné rozdíly v případě dvou variant hypotečního úvěru. První sloupeček obsahuje simulaci pro kombinaci hypotečního úvěru s investičním životním

pojištěním, druhý sloupeček pak hypoteční úvěr od Volksbank + (pro názornost) náklady na rizikové pojištění.

Po 30 letech trvání by situace měla vypadat následovně:

Graf č. 4: Porovnání variant financování bydlení HÚ a HÚ+IŽP [Kč]



Zdroj: Vlastní zpracování

Pojišťovna AXA předpokládá výnosnost na úrovni 7%. To by pro klienta znamenalo výnos ve výši cca 2.180.000 Kč, nad rámec zaplaceného hypotečního úvěru. V případě investičního životního pojištění však není tento výnos zaručen, proto jde spíše o ilustraci, jak by situace *měla* vypadat.

Další nedostatek spatřuji opět v tom, že simulace nepočítá s časovou hodnotou peněz. Také zde není brána v úvahu možnost, že měsíční uspořené částka vycházející z rozdílu první a druhé varianty (HÚ+IŽP a HÚ+rizikové pojištění) se dá ještě dále investovat a zhodnocovat.

4.5 Stavební spoření

Na českém trhu působí v současné době tyto stavební spořitelny:

- Ø Stavební spořitelna ČS
- Ø Českomoravská stavební spořitelna
- Ø Reiffeisen stavební spořitelna (od 7.3. t.r. spojena s HYPO stavební spořitelnou)
- Ø Wüstenrot stavební spořitelna
- Ø KB – spoření s Modrou pyramidou

Pavel a Dagmar nemají v současnosti uzavřeno žádné stavební spoření. Jako návrh řešení bytové situace manželů Pavla a Dagmar pouze stavebním spořením jsem vybrala Stavební spořitelnu České spořitelny a.s. Hodnota nemovitosti zůstává stále stejná (2.000.000 Kč). Pro následnou simulaci byla použita varianta HYPO TREND s variabilní sazbou.

Tabulka č. 4.5.1: Simulace stavebního spoření

Rok založení SS	2008
Cílová částka	2.000.000 Kč
Pravidelná úložka (měsíční)	10.000 Kč
Doba spoření v měsících	191
Úhrada za uzavření smlouvy	9.500 Kč
Úroky celkem	118.685 Kč
Úhrady celkem	23.930 Kč
Vklady celkem	669.332 Kč
Státní podpora celkem	50.237 Kč
Doplatek státní podpory	3.000 Kč
Uspořená částka bez doplatku státní podpory	811.324 Kč
Uspořená částka včetně doplatku státní podpory	814.324 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím *Simulace stavebního spoření*¹⁷ na www.burinka.cz

Z výše uvedené tabulky je patrné, že za necelých 16 let spoření by na účtu byla naspořena částka ve výši 814.324 Kč, při vkladech v celkové výši 669.332 Kč. Z toho státní podpora, na kterou mají Pavel a Dagmar nárok, by činila celých 50.237 Kč.

¹⁷ Výsledky prezentované tímto programem jsou pouze orientační.

Tabulka č. 4.5.2: Simulace překlenovacího úvěru

Rok získání překlenovacího úvěru	2008
Výše překlenovacího úvěru	2.000.000 Kč
Akontace	0 Kč
Úhrada za poskytnutí	9.500 Kč
Měsíční platby	12.200 Kč
Z toho splátka úroků PÚ	8.748 Kč
Z toho pravidelné spoření	3.452 Kč
Doba PÚ v měsících	191
Úroková sazba	5,15%
Úhrada vedení účtu celkem	4.640 Kč
Zaplateno na úrocích celkem	1.670.686 Kč
Celkem zapláceno	2.344.340 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím *Simulace stavebního spoření* na www.burinka.cz

V případě překlenovacího úvěru při úroku v uvedené výši 5,15% uvažujeme fixaci úroku na dobu 3 let. Uvedenou dobu fixace úroku je možné prodloužit až na celou dobu trvání, a to s úrokem ve výši 5,95%. Měsíční platby by se tím navýšily z původních 12.200 Kč na 13.400 Kč. Na úrocích z překlenovacího úvěru by pak klienti ve finále zaplatili celkem 1.980.972 Kč, tedy o více než 300.000 Kč.

Tabulka č. 4.5.3: Simulace úvěru ze stavebního spoření

Rok získání úvěru	2024
Výše úvěru ze stavebního spoření	1.188.676 Kč
Úhrada za poskytnutí	0 Kč
Úhrada za vedení účtu	2.900 Kč
Úroková sazba	4,75 %
Měsíční platba	12.200 Kč
Z toho měsíční splátka	12.200 Kč
Z toho úhrada na pojištění	0 Kč
Doba splácení v měsících	124
Na úrocích splaceno	317.478 Kč
Rok poslední splátky úroku	2034
Celkem zapláceno	1.515.700 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím *Simulace stavebního spoření* na www.burinka.cz

Z tabulky lze vyčíst, že pro poskytnutou výši úvěru ze stavebního spoření v celkové částce 1.188.676 Kč a fixní úrokové sazbě 4,75 % by byla potřeba splácet měsíčně částku 12.200 Kč, a to po dobu 10 let. Za tuto dobu tak klient na úrocích zaplatí 317.478 Kč.

4.6 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Jak již bylo řečeno výše, ani jeden z manželů nemá uzavřeno žádné stavební spoření. Tyto dva produkty se v takovém případě dají zkombinovat tak, že stavební spoření bude založeno, a následně použito jako mimořádná splátka hypotéky. Výhody spočívají v tom, že je umožněno odložit splátky jistiny úvěru a klientovi je dána možnost ve výši těchto splátek uzavřít stavební spoření a využít tak všechny nabízené státní podpory. Po dobu odkladu splátek jistiny by tak manželé hradili bance jen úroky a odloženou jistinu splatili z výnosu stavebního spoření, které by bylo zastaveno ve prospěch této banky. Pro následující kombinaci byl vybrán hypoteční úvěr Hypoteční banky a stavební spoření Stavební spořitelny České spořitelny – konkrétně překlenovací úvěr TREND s variabilní sazbou a následně úvěr ze stavebního spoření.

Tabulka č. 4.6.1: Kombinace HÚ a úvěru ze stavebního spoření

	HÚ	SS	Celkem
Výše úvěrů	1.700.000 Kč	300.000 Kč	2.000.000 Kč
Splátka HÚ	9.272 Kč		
Úroková sazba HÚ	5,14 %		
Doba splatnosti HÚ	30 let		
Úroková sazba PÚ		5,95%	
Splátka PÚ		2.460 Kč	
Doba splatnosti PÚ		9 let	
Úroková sazba ÚSS		4,75%	
Splátka ÚSS		2.460 Kč	
Doba splatnosti ÚSS		7,25 let	
Poplatky za uz.smlouvy		3.000 Kč	3.000 Kč
Poplatky za vyřízení	13.600 Kč	3.000 Kč	16.600 Kč
Poplatky za vedení účtu	54.000 Kč	4.640 Kč	5.8640 Kč
Celkem	3.405.520 Kč	490.340 Kč	3.895.860 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím *Simulace stavebního spoření* na www.burinka.cz a [13]

Jak je z uvedené tabulky patrné, požadovaná částka 2.000.000 Kč byla rozdělena na dvě části – poměr byl takto volen ze dvou důvodů – jednak při této výši ÚSS není požadováno žádné zajištění a jednak je toto rozdělení vhodnější pro účely srovnání s kombinací uváděnou v podkapitole 4.8. Splátka HÚ činí 9.272 Kč měsíčně a splátka SS (překlenovacího a řádného úvěru) pak 2.460 Kč měsíčně. Po dobu prvních 16 let by tedy Pavel a Dagmar platili celkem 11.732 Kč měsíčně, následně pak již jen splátku HÚ - 9.272 Kč měsíčně, čímž by kleslo měsíční zatížení rodinného rozpočtu.

Za předpokladu neměnných podmínek by se na hypotečním úvěru za 30 let jeho trvání zaplatilo celkem 3.405.520 Kč a na překlenovacím úvěru v součtu s úvěrem ze stavebního spoření 490.340 Kč. Dohromady tedy 3.895.860 Kč, což znamená, že hodnota úvěrů 2.000.000 Kč by při financování pomocí tohoto způsobu byla přeplacena o 1.895.860 Kč, tedy o 94%.

4.7 Kombinace hypotečního úvěru a Úvěru 300

Pavel i Dagmar splňují všechny zákonné podmínky pro přidělení Úvěru 300, poskytovaného Státním fondem rozvoje bydlení. V kombinaci s klasickým hypotečním úvěrem (opět Hypoteční banka) budou parametry zvolené kombinace vypadat následovně:

Tabulka č. 4.7.1: Kombinace hypotečního úvěru a Úvěru 300

	HÚ	Úvěr 300	Celkem
Výše úvěrů	1.700.000 Kč	300.000 Kč	2.000.000 Kč
Splátka HÚ	9.272 Kč		
Úroková sazba HÚ	5,14 %		
Doba splatnosti HÚ	30 let		
Úroková sazba Ú300		2%	
Splátka Ú300		1.518 Kč	
Doba splatnosti Ú300		20 let	
Poplatky za uz.smlouvy		0 Kč	
Poplatky za vyřízení	13.600 Kč	Poštovné	
Poplatky za vedení účtu	54.000 Kč	0 Kč	
Celkem	3.405.520 Kč	364.320 Kč	3.769.840 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím [13]

V praxi by za předpokladu neměnných podmínek vypadalo splácení obou úvěrů tak, že rodina bude na počátku čerpání obou úvěrů splácet měsíční splátky ve výši 10.790 Kč a to po dobu 20 let. Po uplynutí této doby dojde ke snížení měsíčního rozpočtu na 9.272 Kč, což představuje 1 měsíční splátku úvěru poskytovaného hypoteční bankou. Za celých 30 splácení pak rodina vynaloží finanční prostředky v objemu 3.769.840 Kč, což znamená, že požadovanou výši úvěru přeplatí celkem o 1.769.840 Kč, tedy o 88,5%.

Výhodu úvěru pro mladé spatřuji především v nízkém úročení, fixaci po celou dobu úročení a také v existující možnosti přerušit -v případě nutnosti- splácení až na dobu 2 let, což by bylo u Pavla a Dagmar bráno v úvahu například při poklesu příjmů rodiny z důvodu druhé mateřské dovolené Dagmar. Největší nevýhodou je nízká maximální poskytovaná výše úvěru a také nutnost zajištění při čerpání takového úvěru, nejčastěji formou dalšího ručitele.

4.8 Kombinace hypotečního úvěru, Úvěru 300 a stavebního spoření

Využití kombinace HÚ se stavebním spořením není omezeno jen na příklad uváděný v podkapitole 4.6, kdy byly překlenovací a řádný úvěr ze stavebního spoření použity jako doplněk hypotečního úvěru, který byl poskytnut na 85% ceny nemovitosti. Protože Hypoteční banka umožňuje k datu změny fixační doby provést předčasné splacení jistiny v celé či částečné výši (bez dodatečných poplatků), je možné stavební spoření s poskytovanou státní podporou využít také k tomuto účelu. Pro simulaci stavebního spoření jsem opět vybrala Stavební spořitelnu České spořitelny, stavební spoření navrhuji v tomto případě založit na dobu 6let a to celkem dvakrát, pro každého z manželů na stejnou cílovou částku, z důvodu maximalizace výtěžku z připsané státní podpory. Měsíční splátky lze samozřejmě volit i vyšší, avšak s ohledem na měsíční zatížení rodiny jsem je zvolila pouze ve výši 1.500 Kč za oba manžele dohromady.

Tabulka č. 4.8.1: Kombinace HÚ, Úvěru 300 a stavebního spoření

	HÚ	Úvěr 300	SS	Celkem
Výše úvěrů	1.700.000 Kč	300.000 Kč		2.000.000 Kč
Splátka HÚ 1.- 6.r.	9.272 Kč			
Splátka 7.-30.r.	8.567 Kč			
Úroková sazba HÚ	5,14 %			
Doba splatnosti HÚ	30 let			
Úroková sazba Ú300		2%		
Splátka Ú300		1.518 Kč		
Doba splatnosti Ú300		20 let		
Cílová částka SS 1			150.000 Kč	
Cílová částka SS 2			150.000 Kč	
Měsíční splátky SS			1.500 Kč	
Doba trvání SS			6 let	
Poplatky za vzav. ml.			3.000 Kč	
Poplatky za vyřízení	13.600 Kč	Poštovné		
Poplatky za vedení účtu	54.000 Kč		290 Kč/rok	
Celkem	3.202.480 Kč	364.320 Kč	120.905 Kč	3.566.800 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím *Simulace stavebního spoření* na www.burinka.cz a [13]

U této varianty se bude výše měsíčního zatížení rodinného rozpočtu v čase měnit, v závislosti na tom, jak budou dobíhat jednotlivé produkty. Z tabulky lze vyčíst, že nejvyšší splátky čekají rodinu v prvních 6 letech trvání této kombinace financování, konkrétně 12.290 Kč. Koncem 6.roku dojde k vyplacení stavebního spoření ve výši 120.905 Kč, které rodina použije na umoření části hypotečního dluhu. V té době bude zůstatek dluhu před částečným umořením činit 1.536.967 Kč. Měsíční splátky hypotéky se tak sníží na 8.567¹⁸ Kč a v úhrnu se splátkami Úvěru 300 bude rodina od 7. do 20. roku trvání úvěrů hradit 10.085 Kč. Na konci 20.roku dojde ke splacení Úvěru 300, kdy se rodinný rozpočet odlehčí o 1.518 Kč měsíčně a od 21. do konce 30. roku se již platí pouze pravidelná měsíční splátka ve výši 8.567 Kč.

Nevýhodou takto zakombinovaného způsobu financování je poměrně vysoké měsíční zatížení v prvních letech trvání úvěru. Naproti tomu výhodou je vysoká variabilita při uzavírání stavebního spoření.

¹⁸ Nemůžeme s určitostí říci, jaký nabídne banka klientovi úrok po skončení fixačního období. Výpočty jsou provedeny pro úrok ve výši 5,14% p.a.

4.9 Zhodnocení a vlastní doporučení

Pro porovnání a následné zhodnocení všech uvedených variant používám koeficient navýšení. Tento ukazatel poměřuje na jedné straně zaplacené náklady na danou půjčku a na straně druhé pak samotnou výši půjčky. Je však nutné připomenout, že tento ukazatel nezohledňuje časovou hodnotu peněz, zmiňovanou již dříve. Vzhledem k tomu, že úvěry na bydlení se splácí mnohem delší dobu než na jakou je možné předpovědět inflaci, nelze odhadnout reálnou výši splátky v horizontu 30 let. Aby výsledky jednotlivých variant byly mezi sebou porovnatelné, byly všechny varianty, s výjimkou té která uplatňuje pouze úvěry ze stavebního spoření¹⁹, nastaveny na dobu splácení 30 let, v souladu s tím, jak Pavel a Dagmar na počátku požadovali. Ve všech variantách je počítáno s tím, že Pavel a Dagmar nebudou do financování vkládat žádné dosavadní vlastní úspory.

Pro názornost jsem výsledky všech variant²⁰ seřadila do jedné přehledné tabulky:

Tabulka č. 4.9.1: Srovnání všech navrhovaných variant

	Výše měsíční splátky	Zaplaceno Celkem	Koeficient navýšení
HÚ	11.406 Kč	4.176.160 Kč	108 %
HÚ & IŽP	15.731 Kč	5.089.680 Kč (2.909.132 Kč) ²¹	154% (45%)
SS	12.200 Kč	3.860.040 Kč	93 %
HÚ & SS	11.732 Kč / 9.272 Kč	3.895.860 Kč	94 %
HÚ & Ú300	10.790 Kč / 9.272 Kč	3.769.840 Kč	88,4 %
HÚ & Ú300 & SS	12.290Kč/ 10.085Kč/ /8.504 Kč	3.566.800 Kč	78,3 %

Zdroj: Vlastní zpracování

¹⁹ Varianta zohledňující jen stavební spoření a úvěry z něj by v součtu trvala necelých 27 let.

²⁰ Varianta nájemního bydlení není v přehledu zahrnuta.

²¹ Klient by dle propočtů Volksbank měl ze zaplacených 5.089.680 Kč dosáhnout zisku ve výši 2.180.248 Kč, toto je však pouze hrubý odhad vývoje. Přesnou částku není možné v časovém horizontu 30 let stanovit, proto ji od celkových nákladů neodečítám.

Pokračovat v **nájemním bydlení** po zbytek života bych obecně rodině nedoporučovala, z důvodu vzrůstu nákladů na tento typ bydlení s rostoucí dobou trvání bydlení, tedy i v důchodovém věku, kdy lze očekávat prudký pokles příjmů. Maximálně jej lze doporučit jako možnost na několik málo prvních let, spekuloval-li by klient na pokles úrokových sazeb úvěrů v budoucnu, což však neshledávám jako příliš pravděpodobné.

Koeficient navýšení u **Hypotečního úvěru** vyšel jako druhý nejvyšší. Celkové výdaje na tuto variantu by šly zmírnit, kdyby Pavel a Dagmar přistoupili na kratší dobu splácení (např. 25 let), což by však na druhou stranu znamenalo měsíční navýšení splátek asi o 1.000 Kč. Kdyby manželé zachovali dobu splácení na původních 30 let, částka rozdílu, o který budou měsíčně platit nižší splátky (ve srovnání s 25letou dobou splácení) se dá pravidelně investovat (například do podílových fondů). Pokud by Pavel s Dagmar zvolili správnou investiční strategii, investované prostředky by se jim pravděpodobně zhodnotily lépe než ve státem podporovaných produktech. Takto dosaženými výnosy se pak dá při výročí fixace umořovat HÚ, čímž by v konečném důsledku dosáhli dřívejšího splacení a tím pádem i nižších celkových nákladů

Varianta **kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění** vypadá na první pohled lákavě tím, že klientům slibuje po splacení hypotečního úvěru ještě poměrně vysoký zisk navíc. Riziko spojené s touto kombinací je již na zvážení každého ze zájemců, ovšem v případě Pavla a Dagmar bych takto nastavený program spíše nedoporučovala, jednak z důvodu vysokého měsíčního zatížení a jednak z důvodu negarantovaného výnosu. Uvedená simulace také vůbec nepočítá s tím, že prostředky, uspořené v případě zvolení Hypotečního úvěru bez IŽP v částce 31.440 Kč/rok je možno také každoročně investovat. Za 30 let by se takto investované prostředky s ročním 7 % -ním úročením²² zhodnotily na 2.969.847 Kč.

Stavební spoření s využitím překlenovacího a následně řádného úvěru vychází jen o 1% rozdílně ve srovnání s **kombinací hypoteční úvěr + stavební spoření**. Je to dáno především tím, že u druhé zmiňované varianty byly finanční prostředky rozděleny do obou produktů v poměru 17 ku 3, což je pro stavební spoření poměrně malá část. Proto se lze mezi těmito dvěma variantami rozhodovat hlavně z pohledu nutnosti ručitele či jiného zajištění (u kombinace HÚ + SS není potřeba). Pro

²² Míra zhodnocení u IŽP uváděné pojišťovnou AXA

stavební spoření a využití úvěrů z něj pak hovoří asi o tři roky kratší doba splácení. Vzhledem k poměrně vysoké částce úvěru však v konečném důsledku stavební spoření jako jediný nástroj financování nedoporučuji.

V pořadí šestou variantou je **kombinace hypotečního úvěru a Úvěru 300**. Vzhledem k tomu že Pavel a Dagmar splňují všechny zákonem dané podmínky pro poskytnutí úvěru ze Státního fondu rozvoje bydlení, doporučuji o něj v maximální možné výši písemně zažádat, potřebný formulář je uveden v příloze č. 3 této práce. Tento úvěr se vyznačuje velmi nízkou úrokovou sazbou fixovanou po celou dobu trvání úvěru, neopomenutelnou výhodou je také fakt, že SFRB si neúčtuje žádné poplatky za uzavření úvěru nebo vedení povinného účtu. Jedinou nevýhodou tak zůstává, že SFRB bude s největší pravděpodobností požadovat nějakou formu zajištění. Nemovitost zůstane pro účely zajištění banky, proto nejčastěji bývá požadován ručitel.

Poslední variantou je kombinace tří produktů – **hypotečního úvěru, Úvěru 300 a stavebního spoření**. Z tabulky je na první pohled patrné, že tato kombinace dosáhla nejnižšího koeficientu navýšení. Úvěr 300 je díky jeho specifickým vlastnostem výborným základem pro další kombinace produktů určených k financování bydlení. Takto získané prostředky se totiž dají použít jako základ při zřizování HÚ, který se tímto sjedná na nižší procentní hodnotu nemovitosti a tím pádem bude stát méně. Jedinou nevýhodou této trojkombinace je o něco vyšší měsíční zatížení v prvních 6 letech díky založenému stavebnímu spoření, ovšem Pavel a Dagmar jej nemusí zřizovat hned na počátku splácení úvěru, ale mohou s ním několik let počkat, než to pro ně bude finančně přijatelnější. Také lze uzavřít smlouvu jen na jednoho z manželů, nebo naopak na všechny tři členy domácnosti, navýšit měsíční splátky (ovšem maximálně do cca 1.600 Kč) a dosáhnout tak ještě vyšší státní podpory, případně stavební spoření po vyplacení cílové částky uzavírat opakovaně a umořovat tak dluh hypoteční bance vícekrát. Díky této variabilitě a také nejnižšímu koeficientu navýšení se v případě Pavla a Dagmar definitivně kloním k poslední uváděné variantě financování jejich bytových potřeb.

5 Závěr

Otázku financování bydlení řeší každý člověk alespoň jednou za život. V posledních letech, kdy ceny bydlení rostou v České republice závratným tempem, existuje jen nepatrný zlomek těch, kteří mají dostatek vlastních finančních prostředků na to, aby bez delších příprav a spoření mohli svoje bytové potřeby uspokojit bez pomoci cizích zdrojů. Nabízí se sice možnost spořit na vysněné bydlení ze svého výdělku po dlouhá léta, ovšem člověk většinou potřebuje bydlet ihned a ne až za 20-30 let. Tito lidé pak mohou volit mezi nájemním bydlením, které v podstatě znamená platit si za určitý typ služby („poskytnutí přístřeší“), nebo se zadlužit na určitou, zpravidla dlouhou dobu a splácet postupně bydlení, jenž bude jejich majetkem až po úplném splacení půjčky. Každá varianta má své pro a proti, většina těch, kteří své bydlení právě řeší nebo o něm uvažují, se však kloní k využití nějaké formy půjčky pro získání svého vlastního bydlení, a to i za cenu dlouhodobého zadlužení.

Nejčastějšími a nejvíce oblíbenými produkty využívanými k financování bytových potřeb jsou stavební spoření a hypoteční úvěr, proto se právě těmto věnuji ve své bakalářské práci nejpodrobněji. Nemělo by však zůstat beze zmínky, že také stát se snaží alespoň částečně podporovat občany v jejich úsilí za získáním vlastního bydlení. Činí tak mimo jiné i prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení, který shromažďuje finanční prostředky, jež pak na základě podání žádosti a splnění podmínek přerozděluje mezi občany, například formou zvýhodněných úvěrových půjček pro mladé lidi do 36 let věku.

V první části své bakalářské práce pohlížím na bydlení jako na specifickou lidskou potřebu, která ovlivňuje a formuje člověka po všech stránkách. Dále přibližuji jednotlivé formy vlastnictví bydlení v České republice, v procentuálním vyjádření uvádím jejich zastoupení u nás a také nastiňuji jejich výhody a nevýhody. Následně se dotýkám také obecných zákonitostí vztahu nabídky a poptávky na trhu bytů. Ve druhé kapitole se vzhledem k zaměření mého studijního oboru okrajově dívám na získání a následné vlastnictví bytu také z pohledu české daňové soustavy.

Mým dílčím cílem v této bakalářské práci bylo podrobně analyzovat možnosti financování bydlení pomocí dostupných, k tomu přímo určených nástrojů českého finančního trhu, dále vymežit jejich vzájemné možné kombinace, dostupnost státních podpor určených pro oblast financování bydlení a také seznámit čtenáře této práce s praktickými aspekty fungování každého z nich, což jsem učinila především ve 3. kapitole.

Ve čtvrté kapitole své bakalářské práce pak řeším případ konkrétní mladé rodiny z Brněnska, která je nucena co nejrychleji řešit svoji bytovou situaci. Mým hlavním cílem bylo nashromáždit potřebné údaje o finanční situaci této rodiny, podle zjištěných informací pak nastínit možné varianty financování jejich bytových potřeb, vzájemně porovnat jejich nákladovost a následně, s ohledem na specifické potřeby rodiny, vyslovit doporučení, který z produktů zvolit a jak při tom postupovat. Pro tuto rodinu jsem tedy vymezila celkem 7 variant jak daný problém řešit: První variantou vyčísluji nákladovost nájemního bydlení ve srovnání s využitím půjčky, dále simuluji podmínky hypotečního úvěru, hypotečního úvěru v kombinaci s investičním životním pojištěním, stavebního spoření, jeho kombinaci s hypotečním úvěrem, dále kombinaci hypotečního úvěru s úvěrem od státu a nakonec kombinaci hypotečního úvěru + stavebního spoření + úvěru od státu dohromady. Dílčí výpočty prezentuji pro jednoduchou orientaci v přehledných tabulkách. V závěru čtvrté kapitoly provádím vzájemné porovnání všech nabízených variant. K objektivnímu posouzení výhodnosti a nevýhodnosti jednotlivých produktů používám především koeficient navýšení, ovšem zmiňuji také další výhody a nevýhody, které tento koeficient nedokáže zohlednit, jako je nutnost ručitele, rizikovost, variabilita jednotlivých možností a podobně. Nakonec vyslovuji vlastní doporučení, jak by se měla rodina ve své situaci rozhodovat.

Jednoznačný obecný závěr, tedy která z variant financování je nejlepší, samozřejmě vyslovit nelze. Každý případ bude individuální, tak jako jsou individuální potřeby a přání klienta, jeho finanční možnosti či nároky na flexibilitu splácení, podmínky čerpání nebo míru rizika. Rodina, kterou jsem však využila pro svou práci jako modelový příklad, se svojí situací nevymyká žádnému průměru, ať už z pohledu výše měsíčních příjmů či z pohledu nároků na jejich budoucí bydlení. Dá se tedy

považovat za jakýsi vhodný model pro názornou ukázkou, jak lze řešit bytovou situaci v případě mladých lidí, kteří již mají stálé zaměstnání, ale nestihli naspořit téměř žádné finanční prostředky. Proto věřím, že uvedené konkrétní návrhy, doporučení, simulace a praktické propočty pomohou také dalším potenciálním zájemcům při rozhodování o způsobu řešení jejich bytových potřeb.

Seznam literatury

a) Monografické publikace

- [1] CIPRA, T. *Finanční a pojistné vzorce*. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, 2006. 376 s. ISBN 80-247-1633-X.
- [2] CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1.vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1998. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
- [3] CÍSAŘ, J., REKTOŘÍK, J. *Ekonomika bydlení I*. 1.vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1999. 98 s. ISBN 80-210-2240-X.
- [4] KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- [5] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každého*. 3.vyd. Praha: Grada Publishing, 2001. 264 s. ISBN 80-247-9015-7.
- [6] REVENDA, Z., MANDEL, M. a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 3.vyd. Praha: Management Press, 2002. 634 s. ISBN 80-7261-031-7.
- [7] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4.vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [8] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 2005, 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

b) Internetové zdroje

- [9] Finance.cz. [cit. 2008-04-13] Dostupný z WWW:
< <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>>
- [10] Finance.cz. [cit. 2008-04-13] Dostupný z WWW:
< <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/splatnost-a-splaceni/>>
- [11] Hypoindex. [cit. 2008-04-14] Dostupný z WWW: <
<http://www.hypoindex.cz/clanky/investicni-hypoteka-komu-se-vyplati/>>
- [12] Hypoteční banka. [cit. 2008- 05-05] Dostupný z WWW:
<<http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/sazebnik/>>

- [13] Hypoteční banka. [cit. 2008-05-05] Dostupný z WWW:
<<http://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>>
- [14] Měšec. [cit. 2008-04-13] Dostupný z WWW:
<<http://www.mesec.cz/texty/preklenovaci-uvery/>>
- [15] Ministerstvo pro místní rozvoj. [cit. 2008-04-13]. Dostupný z WWW:
<<http://www.mmr.cz/stavebni-sporeni>>
- [16] Peníze.cz. [cit. 2008-04-14] Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/17681-chcete-investovat-se-zivotni-pojistkou-poradime>>
- [17] Státní fond rozvoje bydlení. [cit. 2008-05-02] Dostupný z WWW:
< <http://www.sfrb.cz> >
- [18] Stavební spoření. [cit. 2008-04-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.stavebni-sporeni.com/princip.html>>
- [19] Stavební spořitelna České spořitelny. [cit. 2008-05-02] Dostupný z WWW:
<http://www.burinka.cz/cs/stavebni_sporeni/index.shtml>

c) Legislativa

- [20] Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj z roku 1998 č.137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu
- [21] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony
- [22] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- [23] Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- [24] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí
- [25] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- [26] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- [27] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

d) Studie

- [28] DONNER, Ch. *Bytové politiky v zemích Evropské unie* - stručný výtah z první části studie. Dostupný z WWW: < <http://old.mmr.cz/index.php?show=001026049001>>

Seznam tabulek a grafů

Tabulka č. 3.3.4.1: Vývoj úrokových sazeb HÚ se státní finanční podporou pro FO

Tabulka č. 4.2.1: Nárůst nájemného při počátečním nájmu 10.000 Kč

Tabulka č. 4.2.2: Porovnání nájmu a vlastního bydlení

Tabulka č. 4.3.1: Parametry hypotečního úvěru

Tabulka č. 4.4.1: Kombinace HÚ a IŽP ve srovnání s HÚ

Tabulka č. 4.5.1: Simulace stavebního spoření

Tabulka č. 4.5.2: Simulace překlenovacího úvěru

Tabulka č. 4.5.3: Simulace úvěru ze stavebního spoření

Tabulka č. 4.6.1: Kombinace HÚ a úvěru ze stavebního spoření

Tabulka č. 4.7.1: Kombinace hypotečního úvěru a Úvěru 300

Tabulka č. 4.8.1: Kombinace HÚ, Úvěru 300 a stavebního spoření

Tabulka č. 4.9.1: Srovnání všech navrhovaných variant

Graf č. 1: Základní sektory bydlení v ČR

Graf č. 2: Vývoj naspořené částky ve SS a úvěrů poskytnutých ze SS

Graf č. 3: Porovnání nákladovosti nájmu a splátky úvěru

Graf č. 4: Porovnání variant financování bydlení HÚ a HÚ + IŽP

Seznam použitých zkratek

SS – stavební spoření
HÚ – hypoteční úvěr
PÚ – překlenovací úvěr
ÚSS – úvěr ze stavebního spoření
FÚ – finanční úřad
EU – Evropská Unie
HZL – hypoteční zástavní listy
FO – fyzická osoba
IŽP – investiční životní pojištění
SFRB – státní fond rozvoje a bydlení
MFČR – Ministerstvo financí České republiky
ČSOB – Československá obchodní banka
KB – Komerční banka
ČS – Česká spořitelna
SJM – společné jmění manželů
p.a. – „per anum“, ročně

Seznam příloh

Příloha č. 1: Vývoj stavebního spoření v letech 2000 - 2007

Příloha č. 2: Hypoteční úvěry poskytnuté občanům od roku 2000

Příloha č. 3: Žádost o úvěr pro mladé rodiny – 300 tis. Kč

Příloha č. 4: Formulář seznam příloh k Návrhu na uzavření smlouvy o úvěru pro FO u
Hypoteční banky

Příloha č. 1 – Vývoj stavebního spoření v letech 2000-2007

Vývoj SS v letech 2000 – 2007		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	30.6.2007
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	1 115 926	1 373 258	1 293 890	2 097 338	314 650	430 233	516 385	260 861
	Přírůstek (%)	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85,0	36,7	20,0	-49,5
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	139,4	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9	235,8	225,1
	Přírůstek (%)	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	-4,5
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření 1)	Počet	3 424 580	4 196 408	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 189 696
	Přírůstek (%)	22,2	22,5	16,1	29,4	-6,4	-5,5	-5,0	-2,0
Přiznaná státní podpora	Objem (mld. Kč)	7,72	9,31	11,06	13,26	15,34	16,09	15,72	14,180
	Přírůstek (%)	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2,0	-10,1
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	2 874	2 956	3 138	3 159	3 256	3 242	n/a	n/a
	Přírůstek (%)	2,8	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4		
Naspořená částka 1)	Objem (mld. Kč)	110,4	133,31	180,19	236,82	287,08	328,99	359,85	367,71
	Přírůstek (%)	17,9	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6	9,4	2,2
Úvěry celkem 1)	Počet	373 463	465 824	568 920	685 740	786 483	857 875	900 653	921 535
<i>v tom: ze stavebního spoření</i>		262 259	346 145	420 929	488 850	549 698	582 867	587 501	585 039
<i>překlenovací 2)</i>		111 204	119 679	147 991	196 890	236 785	275 008	313 152	336 496
	Přírůstek (%)	30,2	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1	5,0	2,3
Úvěry celkem 1)	Objem (mld. Kč)	31,01	37,02	46,31	63,6	84,18	108,06	135,450	150,858
<i>v tom: ze stavebního spoření</i>		14,21	18,52	21,92	25,1	28,74	31,75	35,073	36,070
<i>překlenovací 2)</i>		16,8	18,5	24,39	38,5	55,45	76,31	100,38	114,79
	Přírůstek (%)	17,7	19,4	25,1	37,3	32,4	28,4	25,3	11,4
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	28,1	27,8	25,7	26,9	29,3	32,8	37,6	41,0

Zdroj: www.mmr.cz – Vybrané údaje o bydlení 2007

Příloha č. 2. - Hypoteční úvěry poskytnuté občanům od roku 2000

Úvěry pro:	Občany	
	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
k 31.12.2000	29 560	28 963 045
k 31.12.2001	43 810	43 691 468
k 31.12.2002	64 812	66 223 778
k 31.12.2003	96 290	102 436 172
k 31.12.2004	137 275	154 395 653
k 31.12.2005	188 301	226 464 465
k 31.12.2006	255 645	327 304 152
k 30.6.2007	300 603	401 823 783

Zdroj: www.mmr.cz – Vybrané údaje o bydlení 2007

Státní fond rozvoje bydlení**ŽÁDOST O ÚVĚR PRO MLADÉ RODINY- 300tis. Kč****Článek I.****Článek II. ŽADATEL/KA**

Příjmení, jméno, titul

Rozený/á

Rodné číslo

Číslo OP

Stav:

Počet dětí ve vlast. péči

ženatý/vdaná

do 6 let

rozvedený/á

od 6 do 10 let

vdovec/vdova

od 10 do 15 let

svobodný/á

od 15 do 26 let

Telefon (i mobil)

Adresa trvalého pobytu

Ulice a č.p.

město (obec)

PSČ

Adresa pro doručování korespondence

Ulice a č.p.

město (obec)

PSČ

MANŽEL/KA

Příjmení, jméno, titul

Rozený/á

Rodné číslo

Číslo OP

ZDROJ PŘÍJMŮ**ŽADATEL/KA****MANŽEL/KA**

Zaměstnání (profese)

Zaměstnavatel (název firmy)

Adresa

Telefon

Zaměstnán od (měsíc/rok)

Použití úvěru

výstavba bytu do vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů.....

☐

výstavba rodinného domu s jedním bytem.....

☐

změna stavby, kterou vznikne nový byt bez využití stávajících bytových prostor.....

☐

pořízení bytu koupí.....

☐

pořízení rodinného domu s jedním bytem koupí

☐

Úhrada převodu členských práv se současným užívacím právem k družstevnímu bytu.....

☐

Úhrada vkladu do bytového družstva spojená s nabytím členských práv a povinností, včetně nájemního práva.....

☐

**Předpokládaná cena
stavěné či pořizované
nemovitosti, převodu
práv, nabytí členských
práv Kč**

Zdroje financování

vlastní prostředky ve výši Kč

hypoteční úvěr ve výši Kč

úvěr ze stavebního spoření Kč

požadovaný úvěr od SFRB ve výši Kč

Měsíční příjmy

Čistý měsíční příjem

Čistý měsíční příjem manžela/lky

Sociální dávky (i důchod)

Ostatní příjmy

Měsíční výdaje

Nájemné s inkasem

Stavební spoření

Leasing

Pojistné

Splátky p ůjček, úvěrů

Penzijní spoření

Další povinné výdaje
(např. výživné na dítě, NEUVÁDĚJTE výdaje na stravu,
oblečení a domácnost)

Čestné prohlášení

Prohlašuji tímto, že nejsem, ani^{*)} můj/moje^{*)} manžel/ka^{*)} není,^{*)} vlastníkem bytu, bytového nebo rodinného domu a také ne uživatelem družstevního bytu. Dále prohlašuji, že nemám/e^{*)} žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění a sociální pojištění a nedoplatky na státní politiku zaměstnanosti. Rovněž nemám/e^{*)} žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek nebo dávek sociálního zabezpečení. Rovněž prohlašuji, že nemám já ani můj/moje^{*)} manžel/ka^{*)} sjednán se SFRB úvěr podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb., a že na pořizovaný byt, rodinný dům nebyl poskytnut úvěr podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb.

Souhlas se zpracováním osobních dat

Udělují souhlas Státnímu fondu rozvoje bydlení (dále jen SFRB) - IČO 70856788 zpracovávat podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů (dále jen zákon), mé osobní údaje, které jsem uvedl (a) v mnou vyplněné žádosti nebo sdělím SFRB při uzavírání smlouvy o poskytnutí úvěru, event. při uzavírání jiných smluvních ujednání mezi mnou a SFRB, a to pro účely poskytování podpory z prostředků SFRB.

Prohlašuji, že údaje uvedené v této žádosti, v potvrzení o příjmech (daňovém přiznání) a v dalších předložených dokladech jsou úplné a pravdivé.

V

.....

podpis žadatele/žadatelky

Přílohy:

žadatel/ka

manžel/ka

Potvrzení o výši čistého příjmu za rok zpětně od data podání žádosti.....

☐
☐

Potvrzení k dani z příjmu fyzických osob v případě, že jste OSVČ.....

☐
☐

Doklad o přiznání důchodu nebo rodičovského příspěvku, přídatků na dítě, pobíráte-li jej

☐
☐

Kopie oddacího listu, rodného listu dítěte /u svobodné(ho) žadatelky(le)

☐
☐

Kopie úvěrové smlouvy v případě, že je již úvěr přiznán

☐
☐

Stavební povolení s razítkem nabytí právní moci, jde-li o výstavbu a je vyžadováno

☐
☐

Ohlášení stavby a souhlas s provedením ohlášené stavby, pokud byl vydán

☐
☐

Kupní smlouvu nebo smlouvu o sml. budoucí kupní, jde-li o pořízení bytu koupí

☐
☐

Kupní smlouvu nebo smlouvu o sml. budoucí kupní, jde-li o koupi rodinného domu

☐
☐

Výpis z katastru nemovitostí na byt nebo dům osvědčující vlastnictví prodávajícím

☐
☐

Kolaudační rozhodnutí, popř. potvrzení stavebního úřadu, že se jedná o RD s jedním

bytem, jde-li o koupi RD

☐
☐

Potvrzení bytového družstva o existenci bytu a členství osoby, která bude převádět

svá členská práva k družstevnímu bytu

☐
☐

Smlouva o převodu družstevního bytu s uvedením výše převodu

☐
☐

Výzva k úhradě členského vkladu

☐
☐
☐
☐

Příloha č. 4: Formulář Seznam příloh k Návrhu na uzavření
smlouvy o úvěru pro FO u Hypoteční banky



seznam příloh

k Návrhu na uzavření smlouvy o úvěru pro fyzické osoby

I. Podklady vyžadované k nemovitosti zajišťující hypoteční úvěr

<input type="checkbox"/>	1) Aktuální výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy. Geometrický plán (pouze v případě, kdy stavba dosud nebyla zapsána do katastru nemovitostí).
<input type="checkbox"/>	2) Jedno vyhotovení odhadu aktuálního stavu nemovitosti, zpracované dle metodiky banky – elektronická verze a písemný ORIGINAL.
<input type="checkbox"/>	3) V případě zúžení rozsahu společného jmění manželů (SJM) rozhodnutí soudu nebo notářský zápis o zúžení SJM.

II. Podklady vyžadované v souvislosti s prokazováním příjmů

A) Klient má příjem ze závislé činnosti (je zaměstnan)	
<input type="checkbox"/>	1) Potvrzení o výši pracovního příjmu. Toto potvrzení nesmí být v okamžiku předání žádosti bance starší 60-ti dnů (formulář banky) ORIGINAL.
B) Klient má příjem z podnikání	
<input type="checkbox"/>	1) Oprávnění k podnikání. (ŽL, koncesní listina, úředně ověřený doklad příslušné odborné stavovské komory, popřípadě ministerstva, potvrzení o zápisu samostatné hosp.rolníka apod.)
<input type="checkbox"/>	2) Přiznání k dani z příjmu za poslední dvě zdaňovací období (včetně všech příloh) a doklad o zaplacení daně (po 31.3. lze nahradit potvrzením o bezdlužnosti od FÚ)
C) Další vyžadované doklady	
<input type="checkbox"/>	1) V případě prokazování příjmů z pronájmu musí být doložena i příslušná nájemní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí nájemní. Vlastnictví pronajímané nemovitosti musí být doloženo výpisem z katastru nemovitostí. Je-li dokládán příjem z podnájmu, musí být doložen souhlas majitele nemovitosti s podnájemem.
<input type="checkbox"/>	2) V případě prokazování příjmů – podílů na hospodářském výsledku společnosti doložit společenskou smlouvu, zápis z valné hromady o rozdělení zisku a doklad o převodu zisku po zdanění klientovi
<input type="checkbox"/>	3) U majetkových podílů klienta převyšujících 50 % majetku společnosti vlastněné klientem, ze které klient vykazuje příjem ve výši 50 % a více jeho celkových příjmů je třeba za společnost doložit přiznání k dani z příjmu za poslední 2 roky včetně výkazů a komentář k závazkům společnosti.
<input type="checkbox"/>	4) Doložení ostatních příjmů
<input type="checkbox"/>	5) Úvěrové smlouvy a doklady o zajištění poskytnutých úvěrů týkající se podnikání, např.ručitelského závazku, či závazku vyplývajícího ze směny, doložení řádného splácení úvěru (např. výpisy z běžného účtu)
<input type="checkbox"/>	6) Doložení ostatních finančních prostředků vztahujících se k investičnímu záměru

III. a) Podklady vyžadované v souvislosti s koupí nemovitosti

<input type="checkbox"/>	1) Smlouva o budoucí kupní smlouvě, která bude obsahovat v textu nebo jako přílohu návrh kupní smlouvy nebo Kupní smlouva. U kupní smlouvy a u smlouvy budoucí kupní banka nevyžaduje ověřené podpisy. Ke schválení mohou být předloženy i nepodepsané dokumenty.
<input type="checkbox"/>	2) U koupi stavebního pozemku doložení, že pozemek je regulačním plánem, územním plánem, územním rozhodnutím nebo stavebním povolením určen k zastavění.
<input type="checkbox"/>	3) koupě družstevního podílu: smlouva/dohoda o převodu členských práv a povinností, doklad o členství převodce v BD např. potvrzení BD o členství, list vlastnictví předmětné nemovitosti
<input type="checkbox"/>	4) úhrada členského podílu : kupní smlouva (uzavřená s BD a prodávajícím), LV k předmětné nemovitosti, kopie výpisu z obchodního rejstříku BD, výzva BD k úhradě členského podílu

III. b) Podklady vyžadované v souvislosti s výstavbou či rekonstrukcí nemovitosti

<input type="checkbox"/>	1) Smlouva o dílo, příp. smlouva o budoucí smlouvě o dílo, nebo smlouva o výstavbě (v případě staveb realizovaných dodavatelským způsobem) nebo rozpis prováděných prací u staveb realizovaných svépomocí. Ceny jsou uvedeny s vyčíslením částky daně z přidané hodnoty (DPH).
--------------------------	--

III. c) Podklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním úvěru či půjčky

<input type="checkbox"/>	1) Smlouva o úvěru nebo půjčce, která má být refinancována včetně výpisů z účtu, ze kterého je úvěr splácen.
--------------------------	--

Pozn. Doklady se předkládají bance v originálu a jedné neověřené kopii. Pracovník banky ověří kopii dle originálu. Bance zůstává kopie. V originálu se předkládá jen vyhotovení odhadu nemovitosti a potvrzení o výši příjmu. Banka si vyhrazuje právo vyžádat si další nebo dodatečné doklady potřebné k posouzení úvěrového obchodu